

# 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 Leeuwarden;
- e) de wet: de Huisvestingswet 2014;
- f) eigenaar: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woning geeft;
- g) hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;
- h) onttrekking: een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning 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 complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- m) WOZ-waarde: waarde van een woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

## HOOFDSTUK 2 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

### *Paragraaf 2.1 Opkoopbescherming*

#### **Artikel 2.1.1 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 van €355.000 of lager;
  - b) zijn gelegen in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente, te weten in de buurten: Stationskwartier, Nieuwestad, Huizum-Sixma, Huizum-Badweg, De Waag, Harlingervaart Noord, Vierhuisterweg e.o., Tulpenburg, Welgelegen, Oranjewijk, Hoek, Oldehove, Zailand, Zeeheldenbuurt, Grote Kerkbuurt, Molenpad, Rapenburg, Rengerspark, Indische buurt, Huizum-Bornia, Camminghaburen-Midden, Nijlân, Cambuursterpad, Aldlân-West, Sonnenborgh, Blokhuisplein, Oldegalileën, Huizum-Dorp, Gerard Dou, Havenstêd, Zamenhofpark, Cambuur, Achter de Hoven,

Transvaalwijk, Schieringen, Vossepark, Techum, Vogelwijk, Valeriuskwartier, Aldlân-Oost, Camminghaburen-Noord, Bloemenbuurt, Wiarda, Hollanderwijk, Wielenpôle, Jan van Scorelbuurt, Vrijheidswijk-West, Bilgaard, Vrijheidswijk-Oost, Heechterp, Schepenbuurt.

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 januari 2023; 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;
    3. verhuurd is met een vergunning of ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.2, 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 januari 2023 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.

#### **Artikel 2.1.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming**

1. Het is verboden om zonder vergunning of ontheffing een woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 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 2.1.1, tweede lid onderdeel a.
2. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval 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 als bedoeld in het eerste lid kan worden verleend indien:
  - a) de woonruimte door de gemeente Leeuwarden wordt aangekocht;
  - b) de woonruimte door een corporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur;
  - c) de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft.
4. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

#### **Artikel 2.1.3 Ontheffing van verbod**

1. Het college kan voor woonruimten aangewezen in artikel 2.1.1 een ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 2.1.2, 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;

- b. het naar het oordeel van het college gaat om een dusdanig maatschappelijk gewenste 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 2.1.4 Aanvraag verhuurvergunning en ontheffing opkoopbescherming**

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming als bedoeld in artikel 2.1.2 en een ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.3 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag geschiedt middels een door het college voorgeschreven elektronisch formulier.

#### **Artikel 2.1.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning en ontheffing opkoopbescherming**

1. Bij een aanvraag van vergunning als bedoeld in artikel 2.1.2 en een ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.3 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 2.1.2, tweede lid, onderdeel a, en indien de aanvrager en de verwant zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt het Burgerservicenummer (BSN) van de aanvrager, alsmede die van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten verstrekt. Indien de aanvrager of de verwant niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond genoemd in artikel 2.1.2, 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 2.1.2, 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 dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond genoemd in artikel 2.1.2, derde lid onderdeel a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte, waarvoor vergunning wordt aangevraagd, door de gemeente Leeuwarden is aangekocht.
6. In het geval een aanvraag ziet op een ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.3 worden bescheiden geleverd die ter motivering dienen van die aanvraag.
7. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

#### **Artikel 2.1.6 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. Zij maken hun 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 2.1.7 Beschikkingvereisten**

Een ontheffing of vergunning als bedoeld in artikel 2.1.1 en 2.1.3 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 vergunning alleen geldend blijft, mits en zolang deze vorm wordt gehanteerd en voortduurt.

### **Artikel 2.1.8 Weigeringsgronden**

De vergunning of ontheffing wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere gevallen als bedoeld in artikel 2.1.2, tweede of derde lid, artikel 2.1.3, eerste lid, of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

### **Artikel 2.1.9 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 2.2 Onttrekking*

### **Artikel 2.2.1 Onttrekkingsvergunning tweede woninggebruik**

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 het dorp Grou.
2. Het college is bevoegd het werkingsgebied van de verordening onderbouwd te vergroten of te verkleinen, indien dit in verband met een wijziging van de aanwezige woonruimten gewenst is.
3. 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.
4. 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 2.2.2 Aanvraag onttrekkingsvergunning tweede woninggebruik**

1. Een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste 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 2.2.1 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 2.2.3 Voorwaarden en voorschriften**

1. Het college kan in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid voorwaarden of voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1.
2. Het college verbindt aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1.1 in ieder geval het voorschrift dat deze geldig is voor een periode van maximaal vier jaar.
3. Het college verbindt aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 in ieder geval het voorschrift dat deze een persoonlijk karakter heeft, niet overdraagbaar is en vervalt op het moment waarop het eigendomsrecht op de woonruimte, waarop die betrekking heeft, wijziging ondergaat op een andere wijze dan door vererving aan een erfgenaam, dan wel verkoop of schenking aan een bloedverwant tot en met de tweede graad.
4. Een vergunning is niet overdraagbaar aan een opvolgende eigenaar, anders dan in het geval genoemd in het derde lid.
5. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden ingeval van een beperkte geldingsduur van de vergunning, korter dan de termijn genoemd in het tweede lid, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.
6. Aan een vergunning verbindt het college in ieder geval de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte uitsluitend voor eigen gebruik aanwendt en deze niet recreatief aan derden beschikbaar stelt

#### **Artikel 2.2.4 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. Zij maken hun 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 2.2.5 Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 kan worden geweigerd als:

- a) 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;
- 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 inde omgeving van de betreffende woonruimte;
- d) er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Artikel 2.2.6 Intrekkingsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 kan worden ingetrokken als:

- a) de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;

- b) de eigenaar van de woonruimte zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften die in de wet, deze verordening of in de vergunning zijn gesteld;
- c) een onttrokken woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is onttrokken;
- d) er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Artikel 2.2.7 Overgangsbepalingen**

1. Het college houdt een register bij van tweede woningen binnen het werkingsgebied van de onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid.
2. Het college neemt woonruimten die binnen het werkingsgebied vallen en die gebruikt worden 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 3 WOONRUIMTEVERDELING**

[Gereserveerd]

### **HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN**

#### *Paragraaf 4.1 Handhaving en toezicht*

##### **Artikel 4.1.1 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 4.1.2 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 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 4.2 Restbepalingen*

##### **Artikel 4.2.1 Beleidsregels**

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

##### **Artikel 4.2.2 Hardheidsclausule**

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 5 SLOTBEPALINGEN**

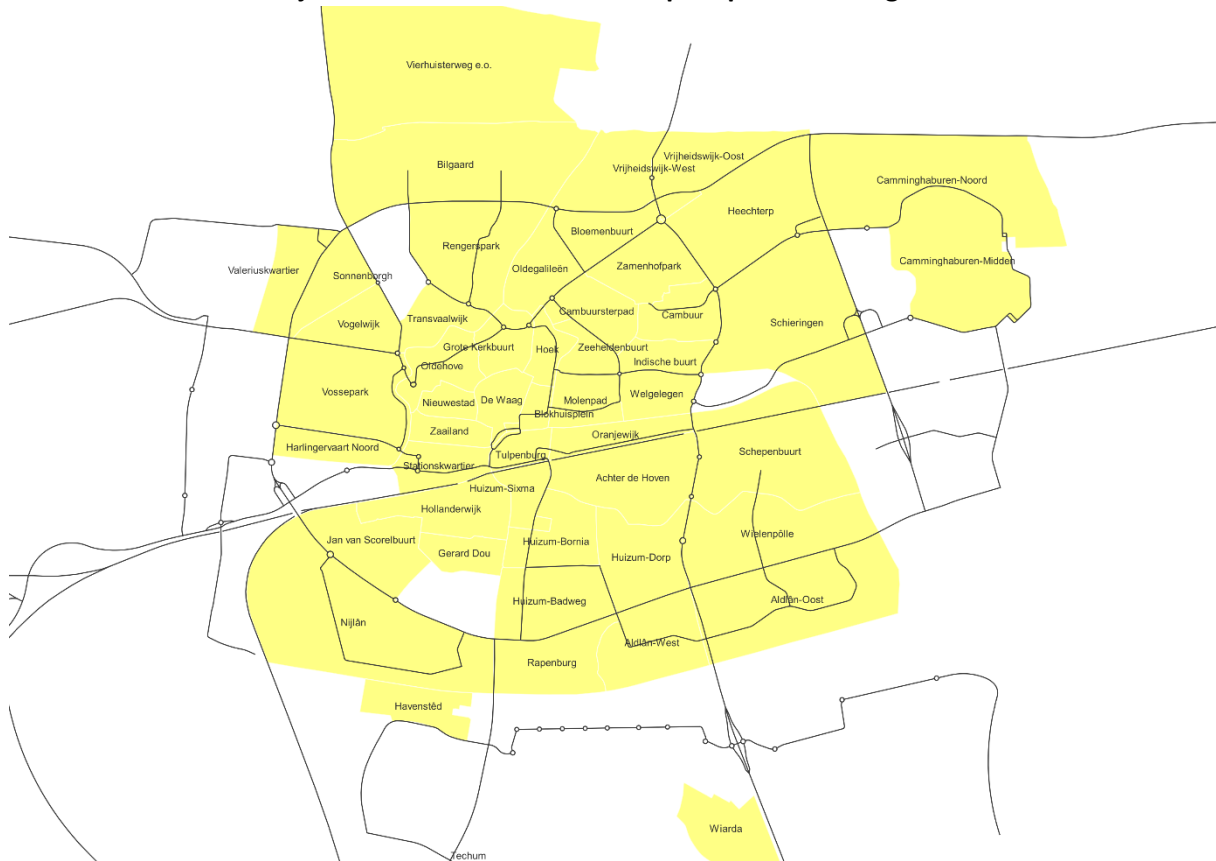
### **Artikel 5.1 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 februari 2023.

### **Artikel 5.2 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden.

## BIJLAGE 1 Behorende bij artikel 2.1.1 lid 1 onder b – Opkoopbescherming



## BIJLAGE 2 Behorende bij artikel 4.1.2 – 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.	€8.000,-

		Eerste overtreding	
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie.	€12.000,-
		Tweede overtreding	
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie.	€18.500,-
		Derde overtreding	
		Niet-legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie.	€21.750,-
		Vierde overtreding en verder	
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	€18.500,-

		vergunning of ontheffing is verleend	
		Derde overtreding	
		Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	€21.750,-
		Vierde overtreding en verder	

<b>Tabel 2 bestuurlijke boete onttrekking</b>	<b>Wettelijke bepaling Huisvestingswet</b>	<b>Type overtreding</b>	<b>Kolom A</b>
Woningonttrekking tweede woninggebruik	21, onder a	Onttrekken voor gebruik als tweede woning	€21.750,-
		Onttrekken voor gebruik als tweede woning, met vergunning, maar schending 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 in woningen, en in het geval van het instellen van een opkoopbescherming dat de leefbaarheid onder druk staat. 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 schaarste op de woningmarkt tegen te gaan en de leefbaarheid in de buurten te vergroten. Om dit doel te bereiken worden buurten aangewezen waar de opkoopbescherming van kracht wordt. Deze buurten komen hiervoor in aanmerking op basis van woningmarktonderzoek uit 2022, zoals uiteengezet in het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – achtergrond en advies*. Daarnaast blijkt uit het rapport *Analyse tweede woningbezit Grou* uit 2021 dat tweede woningbezit daar de lokale woningmarkt disproportioneel onder druk zet. Dit werkt niet alleen schaarste in de hand, maar heeft ook een negatief effect op de leefbaarheid. Om dit effect tegen te gaan, wordt een vergunningplicht ingesteld voor dergelijke onttrekkingen aan de woningmarkt. De *Volkshuisvestingsvisie 2021* en het *Beleidskader Wonen in de dorpen* dienen als beleidskaders mede als enting voor deze verordening.

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

### 2. Wijzigingen in 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. En betaalbare huurwoningen zijn steeds moeilijker te vinden zijn. 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 woning 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 en waar de leefbaarheid onder druk staat. 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 of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

## 2.2. Opkoopbescherming

Prettig en betaalbaar wonen is belangrijk. Door het grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de stad Leeuwarden onder druk, net als de leefbaarheid in een meervoud aan buurten. 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. Als studentenstad ligt het aandeel *buy-to-let* in Leeuwarden structureel wat hoger. 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. Vanwege de negatieve impact op het aanbod van betaalbare koopwoningen en de leefbaarheid in bepaalde buurten, heeft het Rijk 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 mogen worden opgekocht door belegger om vervolgens te verhuren. Het betreft een tijdelijke regeling met een geldigheidsduur van vier jaar. De koper moet zelf in een nieuw-aangekochte woning gaan wonen, onder voorbehoud van een aantal wettelijke en gemeentelijke uitzonderingen. Woningen die in verhuurde staat worden gekocht, mogen wel verhuurd blijven worden. Zij vallen niet onder de regeling.

Het werkingsgebied van de opkoopbescherming is vastgesteld op basis van het onderzoek in het kader van het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – achtergrond en advies*. Binnen de opkoopbescherming worden in de gemeente Leeuwarden woningen met een WOZ-waarde tot € 355.000 beschermd. Verder worden in het rapport en in de Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden buurten aangewezen die tot het werkingsgebied behoren. Zij komen hiervoor in aanmerking op basis van het schaarste- en leefbaarheidsonderzoek in het hierboven genoemde rapport.

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. Tegelijkertijd komt de leefbaarheid minder onder druk te staan.

## 2.3. De voorraadvergunning

Alle woningen in de gemeente Leeuwarden vormen samen de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet biedt gemeenten in het geval van schaarste de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bescherming van de leefbaarheid valt hier ook onder. In de dorpen van de gemeente Leeuwarden, is sprake van woningschaarste. Voor inwoners en andere woningzoekers is het in veel gevallen lastig een geschikte woning te vinden in de

dorpen. Tweede woninggebruik komt hier in zekere mate voor. Woningen in dorpen die worden onttrokken aan de woonruimtevoorraad en niet gebruikt worden voor de bestemming tot bewoning, werken woningschaarste en verminderde leefbaarheid in de hand. Dit volgt voor het dorp Grou uit het rapport *Analyse tweede woningbezit Grou* uit 2021.

De Huisvestingswet bepaalt dat voor een viertal categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad regels in een verordening kunnen worden gesteld door gemeenten, te weten voor onttrekken, omzetten, samenvoegen en woningvorming. De vergunningen worden gezamenlijk aangeduid als voorraadvergunningen.

In de Huisvestingsverordening Gemeente Leeuwarden wordt die wettelijke mogelijkheid benut om een onttrekkingsvergunning in te stellen om het gebruik van tweede woningen in het dorp Grou aan banden te leggen. Bij onttrekken gaat het om het gebruiken van een woonruimte voor een ander doel dan bewoning, in dit geval voor het in bezit hebben van een tweede woning.

### **3. Woonruimteverdeling**

#### **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.

*a) Akte van levering:*

Akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

*b) Bewoning:*

Als in deze verordening het begrip bewoning van een woning wordt gehanteerd, gaat het om degene of degenen die daar permanent woont of wonen en het hoofdverblijf in deze woning heeft of hebben. In onderdeel g is gedefinieerd wanneer voor de toepassing van de Huisvestingsverordening sprake is van hoofdverblijf.

*c) College:*

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden.

*d) De corporaties:*

Corporaties zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, aldus artikel 19, eerste lid van de Woningwet, met woningbezit in Leeuwarden.

*e) De wet:*

Als in deze verordening over de wet wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld De Huisvestingswet 2014.

*f) Eigenaar:*

Onder eigenaar wordt in deze verordening verstaan de juridische eigenaar van een woning die aan de eigenaar door een notaris is overgedragen en door middel van notariële akte is ingeschreven bij het Kadaster op naam van deze eigenaar. Ook eigenaren van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging vallen hieronder. Dat betekent dat een eventuele economische eigenaar niet als eigenaar wordt gezien in deze verordening.

*g) Hoofdverblijf:*

Hoofdverblijf komt in deze verordening terug om bepaalde mogelijkheden die de verordening biedt met betrekking tot een woonruimte limitatief te koppelen aan de persoon die deze woning van mogelijk verschillende ter beschikking staande woningen het intensiefst gebruikt. Een minimale mate van verblijf wordt vereist. Iemand dient hier in de afgelopen twaalf maanden overheersend te hebben verbleven – dat wil zeggen minimaal dan 183 nachten. Daarnaast dient iemand hier het centrum van diens levensbelangen te hebben.

*h) Onttrekking:*

Onttrekking wordt als begrip in de wet gedefinieerd en doelt op het anders dan ten behoeve van de bewoning door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning onttrekken of onttrokken te houden van een woonruimte.

*i) Openbare registers:*

Met openbare registers wordt in deze verordening verwezen naar de registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

*j) Tweede woning:*

Voor de toepassing van de verordening wordt onder een tweede woning een woonruimte verstaan die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf.

*k) Verhuurvergunning opkoopbescherming:*

Vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

*l) Woonruimte:*

Een woonruimte is in deze verordening een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Met woonruimte wordt bedoeld op een zelfstandige woonruimte, dan wel een geheel van onzelfstandige woonruimten die samen onderdeel maken van hetzelfde adres.

*m) WOZ-waarde:*

De waarde van een woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

## **HOOFDSTUK 2 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD**

### *Paragraaf 2.1 Opkoopbescherming*

#### **Artikel 2.1.1 Werkingsgebied**

##### *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, dat enerzijds is bepaald op basis van de WOZ-waarde van goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente. Anderzijds is op buurtniveau gekeken naar de verhuur van opgekochte koopwoningen en de leefbaarheid in de buurten. De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor goedkope en middeldure koopwoningen. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet, omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Gemeenten hebben zelf zicht op de lokale situatie.

Uit onderzoek blijkt dat het percentage *buy-to-let* in Leeuwarden in hoge mate aanwezig is. Dit komt terug in het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – advies en onderzoek*. Uit dit data-onderzoek blijkt dat in de periode 2018 tot en met 2021 gemiddeld een kwart van de koopwoningen van koop naar huur gaat. Het aandeel *buy-to-let* op de totale koopvoorraad is dus relatief groot. Dit houdt in dat het invoeren van een opkoopbescherming in een deel van de stad een forse impact kan hebben. Het aandeel koopwoningen dat door middel van *buy-to-let* verhuurd wordt verschilt per buurt en per type woonruimte. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat voornamelijk rijwoningen en appartementen in trek zijn. Ze bieden met hun gemiddeld lage woningwaarde een relatief laagdrempelige investering voor beleggers.

Voor het bepalen van de grens van de opkoopbescherming is de WOZ-waarde van goedkope en middeldure koopwoningen relevant. Middels onderzoek is vastgesteld welke WOZ-waarde voornamelijk kenmerkend is voor de verhuur van opgekochte woningen in de gemeente. Dit past bij de gedachte van de opkoopbescherming dat de WOZ-grens aan moet sluiten op de lokale situatie. Hieruit blijkt dat in de afgelopen vier jaar 90% van de voor de verhuur opgekochte woningen is opgekocht in het prijssegment met een WOZ-waarde tot €270.000. Dit wordt gebaseerd op de WOZ-waarde zoals die was op 1 januari 2020.

De WOZ-waarde loopt echter altijd een aantal jaren achter ten opzichte van de actuele waarde. Om een logische prijsgrens voor de opkoopbescherming te bepalen, is het van belang om de WOZ-waarde van 2020 te corrigeren naar de waarde van nu. De vertaling van WOZ-waarde van 2020 naar de waarde van nu doen we aan de hand van de huizenprijsindex voor Fryslân. Deze is in de afgelopen twee jaar met 32% is gestegen. Op basis daarvan stellen we vast dat een woning die op 1 januari 2020 een waarde had van € 270.000, op 1 januari 2022 tot een waarde van afgrond € 357.000 is gegroeid. 90% van de investeringen in *buy-to-let* worden dus tot een actuele prijsgrens van € 357.000 gedaan. Het overgrote deel van *buy-to-let* vindt plaats in 65% van het koopaanbod, tot de Funda-prijsklasse van €355.000.

Op basis van de data-onderzoeken naar *buy-to-let* is bepaald dat het merendeel van dit type koopwoningen plaatsvindt in het prijssegment van de actuele WOZ-waarde tot €357.000. Deze prijs ligt dichtbij de NHG-kostengrens van €355.000 voor 2022. Vanwege de nabijheid van deze kenmerkende grens, hanteren we deze grens voor de opkoopbescherming in de gemeente Leeuwarden.

De opkoopbescherming wordt alleen ingevoerd in kwetsbare buurten. De kwetsbaarheid van een buurt is het rapport *Opkoopbescherming in Leeuwarden – advies en onderzoek* onderzocht aan de hand van het percentage aanwezige totale huur en het percentage particuliere huurwoningen. Dit bepaalt de mate van schaarste aan koopwoningen. Daarnaast is per buurt onderzoek gedaan naar de leefbaarheid. Deze twee factoren bepalen samen de buurten waarvoor de opkoopbescherming geldt.

De gemeente beschikt over eigendomsregistraties van alle panden gelegen binnen haar grondgebied, en ook de registratie van de inwoners. De Basisregistratie Personen (BRP) bevat persoonsgegevens van inwoners in Nederland. Binnen de verhuurwoningen is onderscheid te maken tussen verhuurwoningen van corporaties en overige woonruimten. Ook is onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwbouwwoningen.

In de *Volkshuisvestingsvisie 2021* is de ambitie om te werken aan gemengde buurten uiteengezet. Een hoog percentage aan huurwoningen gaat hand in hand met een lager percentage koopwoningen, en betekent dus een lage differentiatie in woningaanbod. Voor veel buurten in Leeuwarden geldt dat ze nu nog een te eenzijdig aanbod van woningen kennen. Een totaal percentage huurwoningen boven de 40% wordt hierbij aangemerkt als hoog. Dit geldt voor de volgende buurten: Stationskwartier, Blokhuisplein, Heechterp, Schepenbuurt, Hoek, Valeriuskwartier, Vrijheidswijk-Oost, Nieuwestad, Rengerspark, Oldehove, Huizum-Sixma, Bilgaard, Schieringen, Wielenpôle, Grote Kerkbuurt, De Waag, Welgelegen, Indische buurt, Huizum-Badweg, Jan van Scorelbuurt, Zaailand, Vrijheidswijk-West, Zeeheldenbuurt, Tulpenburg, Nijlân, Vierhuisterweg e.o., Harlingervaart Noord, Oldegalileën, Cambuursterpad, Bloemenbuurt, Hollanderwijk, Molenpad, Achter de Hoven, Aldlân-West, Rapenburg, Huizum-Bornia, Sonnenborgh, Camminghaburen-Midden, Oranjewijk.

Daarnaast zijn er buurten die een hoog percentage aan particuliere huurwoningen hebben. Hiervoor wordt een percentage van 15% aan huurwoningen in een buurt aangemerkt als hoog. Dit betreft de volgende buurten: Stationskwartier, Nieuwestad, Huizum-Sixma, Huizum-Badweg, De Waag, Vierhuisterweg e.o., Harlingervaart Noord, Tulpenburg, Welgelegen, Oldehove, Oranjewijk, Hoek, Zaailand, Zeeheldenbuurt, Grote Kerkbuurt, Molenpad, Indische buurt, Rapenburg, Rengerspark, Huizum-Bornia, Camminghaburen-Midden, Cambuursterpad, Nijlân, Aldlân-West, Sonnenborgh, Blokhuisplein, Oldegalileën, Havenstêd, Huizum-Dorp, Gerard Dou, Zamenhofpark, Cambuur, Achter te Hoven, Transvaalwijk, Schieringen, Vossepark, Techum, Vogelwijk, Valeriuskwartier, Aldlân-Oost, Camminghaburen-Noord, Bloemenbuurt, Wiarda.

De kwetsbaarheid van een buurt, en dus de wenselijkheid voor het vallen onder de opkoopbescherming, wordt naast schaarste bepaald aan de hand van de leefbaarheid. Een aantal buurten in Leeuwarden scoort op basis van onderzoek zwak tot ruim onvoldoende. Het toestaan van nog meer *buy-to-let* woningen verslechtert de leefbaarheid daar. Het gaat om de volgende buurten: Hoek, Stationskwartier, Achter de Hoven, Oldegalileën, Cambuursterpad, Zamenhofpark, Cambuur, Zeeheldenbuurt, Valeriuskwartier, Bilgaard, Schepenbuurt, Wielenpôle, Indische buurt, Welgelegen, Schieringen, Heechterp. Daarnaast zijn buurten aan te wijzen waarvan delen zwak tot ruim onvoldoende scores. Het betreft de volgende: Vrijheidswijk-Oost, Vrijheidswijk-West, Huizum-West en Nijlân.

Het totale werkingsgebied als opgenomen in artikel 2.1.1, eerste lid van deze verordening vloeit voort uit de hiervoor aangegeven overwegingen.

#### *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 januari 2023.

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. Dit artikel laat onverlet dat voor woonruimten die onder de opkoopbescherming vallen met kunnen worden verhuurd aan toeristen.

*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 2.1.2, of een ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.3.*

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 januari 2023 (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. Dit levert dus een levering van woonruimten op, waardoor een uitzondering nodig is om deze niet onder de opkoopbescherming te laten vallen.

### **Artikel 2.1.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming**

*Eerste lid*

In dit lid wordt het verbod gegeven om zonder vergunning of ontheffing een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, 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*

In dit lid heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen gegeven waarin het college de verhuurvergunning opkoopbescherming uit het tweede lid kan verlenen. Deze vergunning kan worden verleend indien:

- de woonruimte door de gemeente Leeuwarden is aangekocht en deze in gebruik heeft;
- de woonruimte door een corporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur;
- de eigenaar van de woonruimte een deel van de woonruimte zelf bewoont en een gedeelte van die woonruimte in gebruik geeft. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een woningeigenaar een woonruimte koopt om zelf in te wonen, maar een deel van de woonruimte kamergewijs verhuurt of iemand laten inwonen onder de inwoningsregels. Het in gebruik geven aan het

eigen huishouden terwijl men er zelf woont, zijnde partners of kinderen, val uiteraard niet onder de opkoopbescherming.

#### *Vierde 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 2.1.3 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 2.1.4 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 2.1.5 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 naast zijn eigen Burgerservicenummer (BSN), het BSN van de betreffende verwant en de relatie tussen de betreffende verwanten moet verstrekken. Door middel van het BSN kan de gemeente nagaan of er daadwerkelijk sprake is van een eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap. Indien de aanvrager en/of verwant niet zijn

ingeschreven in de Basisregistratie personen, dient de aanvrager informatie te verstrekken waaruit het verwantschap blijkt.

#### *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 vijfde lid bepaalt dat in het geval de woonruimte door de gemeente Leeuwarden is aangeschaft, de aanvrager bescheiden aan moet leveren waaruit blijkt dat de woonruimte in opdracht van de gemeente Leeuwarden is aangekocht.

#### *Zesde 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.

#### *Zevende lid*

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

### **Artikel 2.1.6 Beslistermijn**

De beslistermijn op de aanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. 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.

### **Artikel 2.1.7 Beschikkingseisen**

Dit artikel schrijft voor wat in een ontheffing of vergunning opkoopbescherming wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat, wat de naam van zowel de eigenaar(s) van de woonruimte(n), als de ontheffing- of vergunninghouder(s) is en voor welke vorm van in gebruik geven de vergunning is verleend (de mogelijke vormen worden behandeld in artikel 3.11.3). Tevens moet ook duidelijk in de vergunning staan dat deze geldig is zolang deze vorm wordt gehanteerd en voortduurt.

### **Artikel 2.1.8 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 2.1.2*

In het tweede en derde lid van artikel 2.1.2, en in het eerste lid van artikel 2.1.3, 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 2.1.9 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 2.2**

##### **Artikel 2.2.1 Onttrekkingsvergunning tweede woninggebruik**

*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 het dorp Grou. Dit werkingsgebied is bepaald aan de hand het rapport *Analyse tweede woningbezit Grou* uit 2021. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. De regeling beoogt schaarste en een verslechtering van de leefbaarheid in de dorpen, die uit de onderzoeken naar voren kwam, tegen te gaan.

Uit het rapport *Analyse tweede woningbezit Grou* blijkt dat de druk op de woningmarkt in Grou de afgelopen jaren is toegenomen. Dit is te zien in de sterke prijsontwikkeling van koopwoningen en de beperkte keuzemogelijkheden die er zijn. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in 2020 op €253.000 en is sinds 2016 met 30% gestegen. De stijging van de gemiddelde transactieprijs ligt iets lager dan het gemiddelde van de gemeente Leeuwarden (39%) in dezelfde periode. Op dit moment hebben kopers in Grou de keuze uit 1,3 woningen en dit is lager dan het aantal keuzemogelijkheden in de gemeente Leeuwarden (1,6 woningen). Uit de analyse blijkt ook dat relatief veel vestigers naar Grou zijn gekomen om daar te wonen. Deze mensen hebben belangstelling voor dezelfde woningen als als verhuizers binnen Grou zelf.

Bovenstaande bevindingen wijzen erop dat in Grou sprake is van schaarste. Dit blijkt uit het feit dat de prijzen van koopwoningen sterk zijn gestegen. Daarnaast hebben potentiële kopers weinig keuzemogelijkheden. Dit komt onder andere door tweede woninggebruik. Op 1 januari 2021 stonden er op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie 85 woningen leeg in 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 aankocht of gebruikt als tweede woning, niet beschikbaar is voor een reguliere woningzoekende.

De woningmarkt in Grou staat verder onder druk door de algehele actuele staat van de woningmarkt. De gemiddelde vraagprijs van huizen ligt hoog en zijn met een gemiddeld inkomen vaak niet te betalen. Er staan weinig woningen te koop in het dorp. Deze geringe leegstand belemmert de doorstroom op de woningmarkt. Dit is ook terug te zien in de vraagdruk op sociale huurwoningen, die in Fryslân in de afgelopen drie jaar is toegenomen, zo blijkt uit de *FSP monitor Vraagdruk uit 2021 woningbouwcorporaties*. Een deel van de oorzaak ligt bij de slechte doorstroom naar de koopmarkt.

De weinige leegstand van woningen en het krappe aanbod op de woningmarkt zorgen ook in Grou voor extra krapte. De keuze voor woningzoekenden in het betaalbare koopsegment is gering. In 2021 bleek uit onderzoek dat 71% van de woningzoekenden een woning in eigen dorp zoekt, waar dat nu vaak niet lukt. Er is sprake van schaarste, 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.

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.

#### *Tweede lid*

In dit lid wordt het college bevoegd gesteld het werkingsgebied van de verordening te vergroten of te verkleinen, indien dit in verband met een wijziging van de aanwezige woonruimten gewenst is. Het college dient een dergelijke vergroting of verkleining van het werkingsgebied te onderbouwen, en daarbij de wettelijke vereisten daarvoor in acht te nemen.

#### *Derde 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 afwensen 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.

#### *Vierde 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. Ten behoeve van het hoofdverblijf dient de bewoner van de woonruimte hier ingeschreven te staan. Daarnaast moet diegene in de afgelopen twaalf maanden overheersend op het adres hebben verbleven, minimaal 183 nachten, en moet het centrum van diens levensbelangen daar liggen.

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 2.2.2 Aanvraag onttrekkingsvergunning**

#### *Eerste lid*

In dit lid is bepaald dat een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1, 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 2.2.1, 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 2.2.1 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 2.2.3 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 2.1.1 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 2.2.1, namelijk het tegengaan van schaarste en het stimuleren van de leefbaarheid in het werkingsgebied.

#### *Tweede lid*

In dit lid is bepaald dat het college aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1.1 in ieder geval het voorschrift verbindt dat de vergunning geldig is voor een periode van maximaal vier jaar. Het motief van de onttrekkingsvergunning is om schaarste tegen te gaan. Het aflopen van de vergunning biedt het college de gelegenheid de dan actuele situatie omtrent de bewoning te herijken, en eventueel een nieuwe afweging te maken omtrent het effect op de woonruimtevoorraad. Deze termijn komt overeen met de wettelijke termijn voor het opnieuw vast moeten stellen van de huisvestingsverordening.

#### *Derde lid*

In dit lid is bepaald dat een college aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1.1 in ieder geval het voorschrift verbindt dat deze een persoonlijk karakter heeft. 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 2.2.2, 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. Hierbij wordt de een uitzondering geformuleerd voor eigendomsoverdracht aan een erfgenaam tot en met de tweede graad middels vererving, verkoop of schenking.

#### *Vierde lid*

In dit lid wordt expliciet gemaakt dat een vergunning is niet overdraagbaar aan een opvolgende eigenaar, anders dan de gevallen genoemd in het derde lid. Daarmee wordt in dit lid voortgebouwd op het derde lid.

#### *Vijfde lid*

In dit lid wordt de mogelijkheid gegeven voorwaarden en voorschriften te verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 wanneer die vergunning ziet op een tijdelijke behoefte, korter dan de in het tweede lid genoemde termijn. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als met een onttrekkingsvergunning voor een geringe tijd afgeweken wordt van het verbod als bedoeld in artikel 2.2.1, tweede lid.

#### *Zesde lid*

In dit lid is bepaald dat het college aan een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 in ieder geval de voorwaarde verbindt dat de vergunninghouder de woonruimte uitsluitend voor eigen gebruik aanwendt en deze niet recreatief aan derden beschikbaar stelt. Toeristische verhuur van dergelijke woonruimten wordt hiermee geweerd. Tegelijkertijd wordt de verhuur van desbetreffende woonruimten als hoofdverblijf niet beperkt.

#### **Artikel 2.2.4 Beslistermijn**

De beslistermijn op de aanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken. 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.

#### **Artikel 2.2.5 Weigeringsgronden**

Dit artikel bepaalt in algemene zin in welke gevallen een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 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 onder a 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 2.2.1 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.

Tenslotte kan de gemeente net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet voor de onttrekkingsvergunning gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een ontheffing of vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. 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.

Tenslotte kan de gemeente net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet voor de onttrekkingsvergunning 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 2.2.6 Intrekkingsgronden**

Dit artikel bepaalt in welke gevallen een vergunning als bedoeld in artikel 2.2.1 kan worden ingetrokken. Dit is het geval wanneer:

- de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;

- de eigenaar van de woonruimte zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften die in de wet, deze verordening of in de vergunning zijn gesteld;
- een onttrokken woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is onttrokken;
- als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. De gemeente kan net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet voor de onttrekkingsvergunning gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Deze wet is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een ontheffing of vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven ontheffing of vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. 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 2.2.7 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 2.2.1, 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 3 WOONRUIMTEVERDELING**

[Gereserveerd]

## **HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN**

### *Paragraaf 4.1 Handhaving en toezicht*

#### **Artikel 4.1.1 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 4.1.2 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 pijn houden van de leefbaarheid in de buurten. Het schenden van deze vergunningplicht acht de gemeente dus ook als 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 mogelijk boete. Bij onttrekking met vergunning, maar bij het schenden van voorwaarden, is vanwege de mindere ernst van de overtreding een lagere boete opgelegd. 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.

#### *Paragraaf 4.2 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 Hardheidsclausule**

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. De aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.