



Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening ten behoeve van kamerverhuurbeleid en opkoopbescherming

Aanleiding

De schaarste op de woningmarkt maakt het voor mensen steeds lastiger om een passende woning te vinden in Tilburg. Hoewel met nieuwbouw woningen worden toegevoegd aan de voorraad, blijven de meeste mensen aangewezen op de bestaande woningvoorraad. Het omzetten van woningen naar kamerverhuur voorziet in een behoefte voor bijvoorbeeld studenten en andere doelgroepen. Omzetting kan daarmee bijdragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt. Tegelijkertijd kan omzetting naar kamerverhuur ongewenste effecten hebben. De druk op de leefbaarheid kan toenemen en door opkoop van woningen voor (kamergewijze) verhuur zijn er minder betaalbare woningen beschikbaar voor starters en middeninkomens.

De Huisvestingswet geeft de gemeente instrumenten om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte tegen te gaan. Instrumenten zijn onder andere het reguleren van kamerverhuur via omzettingsvergunningen en het beschermen van betaalbare koopwoningen tegen opkoop voor verhuur. Omdat deze instrumenten ingrijpen op grondrechten zoals de vrijheid van vestiging en het recht van eigendom, moet de inzet hiervan zorgvuldig worden afgewogen en onderbouwd.

Op 23 mei 2022 heeft de gemeenteraad [de nota van uitgangspunten voor kamerverhuurbeleid en opkoopbescherming](#) vastgesteld en besloten dat het wenselijk is per 1 september 2022 de Huisvestingsverordening te wijzigen op basis van de volgende uitgangspunten:

1. We staan kamerverhuur weer toe waarmee de *beleidsregels* die van toepassing waren voor het stopzetten omzettingsvergunningen weer van toepassing worden per 1 september 2022, maar de uitzonderingspositie voor huiseigenaren en eventuele kinderen vervalt en bij verkoop wordt een meldingsplicht toegevoegd;
2. De huisvestingsverordening voor de omzetting van woningen (kamerverhuur) blijft intact waarbij de gehele bebouwde kom van de gemeente Tilburg als werkingsgebied aangewezen blijft en een aanscherping plaatsvindt ten aanzien van de uitzonderingspositie van corporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken maakt;
3. Zodra de nieuwe wettelijke mogelijkheden na de komst van de Wet goed verhuurderschap beschikbaar zijn, zullen we deze benutten en daarvoor een separaat voorstel voorleggen;
4. De huisvestingsverordening wordt uitgebreid waarmee opkoopbescherming mogelijk wordt en deze wordt van toepassing voor koopwoningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG; € 355.000 prijspeil 2022), en in gebieden waar de leefbaarheid als gevolg van 'overlast en veiligheid' onder druk staat;
5. Voor de opkoopbescherming geldt naast de wettelijk verplichte uitzonderingen een aantal gemeentespecifieke uitzonderingen.
6. Een integrale afweging wat betreft de dekking van kosten voor vergunningverlening, toezicht en handhaving en juridische zaken vindt plaats in de programmabegroting 2023 e.v.

Bij de vaststelling van deze uitgangspunten heeft de gemeenteraad 2 moties aangenomen. In [motie M10-01](#) heeft de raad het college opgeroepen te onderzoeken of er juridisch houdbare mogelijkheden zijn om het voorgestelde werkingsgebied van de opkoopbescherming uit te breiden naar de volledige bebouwde kom van Tilburg en hier in ieder geval die gebieden onder te laten vallen waar de schaarste van woningen onder de NHG-grens per definitie aanwezig is.

In [motie M 10-02](#) heeft de gemeenteraad het college gevraagd nader te onderzoeken of de vergunning aan de eigenaar in plaats van op pand kan worden verleend. Het college heeft beide onderzoeken uitgevoerd en integraal verwerkt in dit voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening.

Portefeuillehouder: Wethouder Celik

Behandelend ambtenaar: Ruimte, H. van Lieshout

In dit voorstel doen we op basis van deze uitgangspunten en het nader onderzoek n.a.v. de moties een voorstel voor wijziging van de huisvestingsverordening per 1 september 2022.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Dit voorstel draagt bij aan de doelstellingen van het akkoord 'Meer voor Elkaar' waarin we werken aan een stad waar iedereen meedoet, iedereen ertoe doet en waar iedereen meetelt. Dit voorstel draagt in het bijzonder bij aan de opgaven 'Tilburg Kansrijk' en 'Tilburg groeit, bloeit en bruist' waarin we streven naar het versterken van de sociale basis en de ambitie hebben om een betaalbare woongemeente te blijven. We willen dat onze stad ook voor de toekomst een fijne plek is om in te wonen.

We werken hieraan vanuit, onder andere, de [Woonagenda 2020-2025](#) en [de Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen 2021](#).

De doelstellingen van het Tilburgse kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming zijn:

1. De behoefte aan kamerverhuur faciliteren door, daar waar dit verantwoord is, omzetting naar kamerverhuur weer mogelijk te maken.
2. De ongewenste effecten van kamerverhuur op een geordend woon-en leefmilieu beperken.
3. Zorgen dat schaarse betaalbare koopwoningen zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens door de woningen tegen opkoop door beleggers te beschermen.

Met het inzetten van de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en de opkoopbescherming zoeken we naar een balans. Enerzijds willen we het aanbod van kamers uitbreiden, daar waar dit op grond van schaarste en / of leefbaarheid verantwoord is. Tegelijkertijd willen we dat woningen in het betaalbare segment zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens.

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Tilburg 2022 met bijlagen vaststellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening 2020, zoals vastgesteld op 22 juni 2020 en bekendgemaakt in Gemeenteblad nummer 164080 van 30 juni 2020 en de daarbij behorende beleidsregels zoals vastgesteld op 25 september 2020 en daarmee:
 - 1.1 Het omzetten van woningen naar kamerverhuur daar waar dit verantwoord is weer mogelijk maken in de gehele stad;
 - 1.2 Opkoopbescherming invoeren voor woningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG: € 355.000,00 prijspeil 2022), in de gebieden waar de leefbaarheid op gebied van 'overlast en veiligheid' onder druk staat zoals aangegeven op de in de nota opgenomen kaart.
2. De eerste wijziging legesverordening 2022-1 inclusief toelichting vaststellen waarin de tarieven zijn opgenomen voor het verlenen van vergunningen voor opkoop en omzetting.
3. De kosten voor de structurele uitbreiding van capaciteit voor Toezicht en handhaving afwegen in de Programmabegroting 2023.
4. Kennisnemen van de bij deze huisvestingsverordening behorende beleidsregels, zoals vastgesteld door het college op 27 juni 2022 (Bijlage 4 bij de Toelichting op de huisvestingsverordening).

Argumenten

1.1 Er zijn nieuwe inzichten ten aanzien van de benodigde regulering van de bestaande woningvoorraad in de huisvestingsverordening

Op 23 mei heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten voor kamerverhuurbeleid en opkoopbescherming vastgesteld. Daarvoor is het noodzakelijk een aantal wijzigingen in de Huisvestingsverordening door te voeren. Voordat de Huisvestingsverordening Tilburg 2022 kan worden vastgesteld moet de Huisvestingsverordening Tilburg 2020 en de daarbij behorende beleidsregels worden ingetrokken.



1.1.1 Er is behoefte aan kamerverhuur

Een aantal doelgroepen is aangewezen op onzelfstandige woonruimte, oftewel kamerverhuur. Daarbij kan worden gedacht aan studenten, internationale werknemers of specifieke (zorg)doelgroepen. Voor het omzetten van woningen naar kamerverhuur heeft de gemeente in 2020 beleidsregels vastgesteld die het afgeven van omzettingsvergunningen tijdelijk stop hebben gezet, in afwachting van een nieuwe afweging. Met het opnieuw van toepassing verklaren van de beleidsregels behorend bij de Huisvestingverordening kunnen we weer kamerverhuur toestaan daar waar we dit verantwoord vinden.

1.1.2 Overlast door kamerverhuur beperken we met bestaande sturingsinstrumenten

Kamerverhuur kan leiden tot woonoverlast. Dit heeft enerzijds te maken met het aantal (meer) mensen dat een woning bewoond, maar kan ook worden ervaren door strijdige leefstijlen. Om enerzijds te voorzien in de behoefte aan kamerverhuur, maar tegelijkertijd de druk op het woon- en leefklimaat te beperken, stellen we regels aan kamerverhuur en eisen om overlast en ongewenste situaties te voorkomen. Voor een deel hebben we daarvoor het al bestaande instrumentarium waarmee we inzetten op woonoverlast in het algemeen en de inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbgmp: selectieve woningtoewijzing) die we inzetten in enkele gebieden.

Daarnaast sturen we op omzetting voor kamerverhuur via onze bestemmingsplannen. In onze plansystematiek hebben we als standaard opgenomen dat het gebruik van een woning voor meer dan 5 personen in onzelfstandige eenheden niet is toegestaan. Het aantal van 5 personen is gebaseerd op rechtspraak waarin is uitgesproken dat een aantal van maximaal 5 personen vergelijkbaar is met een gezin. Afhankelijk van de geschiktheid van een woning, kan het maximum aantal personen waarvoor de vergunning wordt afgegeven lager zijn.

Voor het gebruik voor meer dan 5 personen kan alleen een ontheffing worden verleend als aangetoond is dat dit aanvaardbaar is in relatie tot de omgeving, het pand hier geschikt voor is en er voldoende parkeervoorzieningen zijn en het aannemelijk is dat het niet tot overlast leidt.

Ongewenste situaties in de leefomgeving kunnen daarnaast worden beperkt door andere instrumenten voor het beperken van woonoverlast. Hierbij kan worden gedacht aan de wet Goed Verhuurderschap en artikel 151 Gemeentewet.

1.1.3 Overlast door kamerverhuur beperken we door regulering via de Huisvestingsverordening

De grondslag van de regulering van kamerverhuur is schaarste. De Huisvestingwet biedt, naast de bestaande instrumenten om woonoverlast tegen te gaan, de mogelijkheid om leefbaarheid mee te wegen bij vergunningverlening. Wij maken hier gebruik van door in de Huisvestingverordening de volgende bepalingen op te nemen:

Afstandscriterium

- In de beleidsregels voor de Huisvestingsverordening nemen we een afstandscriterium op waarmee we concentraties van kamerverhuur in nieuwe situaties voorkomen.

Vergunning op pand

- We verlenen de vergunning op pand, maar voeren een meldingsplicht bij verkoop in, om te kunnen beoordelen of een nieuwe eigenaar kamerverhuur kan voortzetten. Ter uitvoering van [motie 10 -02](#) hebben we onderzocht of de vergunning aan de eigenaar kan worden verleend zodat bij wisseling van eigenaar opnieuw een omzettingsvergunning moet worden aangevraagd. Verwachting van de raad is dat dit misschien meer mogelijkheden geeft om de vergunning bij verkoop in te trekken en ook in bestaande situaties meer regie te hebben op kamerverhuur. Gebleken is dat, vanwege onder andere huurbescherming en rechtszekerheid, een vergunning aan een nieuwe eigenaar niet zonder meer kan worden geweigerd op grond van de druk op de leefbaarheid. Dit betekent dat het verlenen van de vergunning op eigenaar voor het beperken van overlast niet meer mogelijkheden biedt dan de vergunning verlenen op pand. Gelet op de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin is gesteld dat een kamerverhuurvergunning 'in zijn aard zaakgebonden is' heeft Tilburg er in het verleden voor gekozen om over te gaan op vergunningverlening op pand. We stellen dat nu opnieuw voor.



- Om zoveel mogelijk regie te hebben in bestaande situaties nemen we wel een meldingsplicht bij verkoop op. Daarmee kan bij wisseling van eigenaar worden getoetst worden of er aanleiding is de vergunning in te trekken. Dit kan nodig zijn wanneer het feitelijk gebruik niet voldoet aan de vergunningvoorschriften of wanneer de wet Bibob daar aanleiding voor geeft.

Intrekkingsgrond

- We nemen het eindigen van het gebruik voor kamerverhuur op als intrekkingsgrond voor de omzettingsvergunning.
Op het moment dat een pand waarvoor een omzettingsvergunning is verleend, niet langer wordt gebruikt voor kamerverhuur, kunnen we de vergunning intrekken. Mocht de eigenaar het pand later opnieuw voor kamerverhuur willen inzetten, moet daarvoor een aanvraag voor omzettingsvergunning worden gedaan die moet voldoen aan de voorwaarden. Met name in wijken waar nu veel sprake is van kamerverhuur kan het intrekken van vergunningen bijdragen aan het beperken van overlast.

De uitzondering voor huiseigenaren en eventuele kinderen vervalt

- In de Huisvestingsverordening 2020 waren kopers die een woning kochten voor een (studerend) kind en eventuele andere bewoners uitgezonderd van de vergunningplicht. Deze uitzonderingspositie was voor de omgeving niet duidelijk én lastig handhaafbaar omdat er feitelijk ook in die situaties sprake is van kamerverhuur. We nemen in de verordening 2022 op dat de vergunningplicht ook geldt voor deze kopers. Voor bestaande situaties geldt een overgangsregeling.

Aanscherping uitzondering voor corporaties

- De uitzonderingspositie voor corporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken maakt wordt aangescherpt.
In de Huisvestingsverordening maken we een uitzondering voor corporaties en zorginstellingen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarover zij met de gemeente afspraken hebben gemaakt. In bezwaar- en beroepsprocedures is gebleken dat we de uitzonderingen onvoldoende hadden onderbouwd. In de nieuwe regeling is concreter gemaakt dat de uitzondering is bedoeld voor doelgroepen waarover de gemeente in de prestatieafspraken afspraken maakt met corporaties of waarvoor de gemeente een wettelijke taakstelling heeft.

Monitoren toeristische verhuur

- Met het invoeren van de opkoopbescherming en het kamerverhuurbeleid bestaat het risico dat via toeristische verhuur, alsnog kamergewijze verhuur plaats gaat vinden in panden waarin geen opkoop of omzettingsvergunning afgegeven kan worden. Op dit moment hebben we hier geen signalen van, maar willen we dit wel monitoren om als dat nodig is maatregelen te treffen.

1.2.1 Met het invoeren van opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG: € 355.000,00 prijspeil 2022), beschermen we zoveel mogelijk woningen in het betaalbare segment tegen opkoop door beleggers.

De opkoopbescherming verplicht kopers van bestaande woningen gedurende de eerste vier jaar na aankoop, de woning zelf te gaan bewonen. Hiermee wordt voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers, waarmee ze beschikbaar zijn voor starters en middeninkomens. De opkoopbescherming mag wettelijk alleen worden ingevoerd voor het goedkope en middeldure segment en niet voor de duurdere segmenten. Het is aan de gemeente om te bepalen en te onderbouwen waar men de grens van het middensegment wil leggen. We stellen voor om aan te sluiten op de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG; € 355.000 prijspeil 2022¹) en daarbij uit te gaan van de WOZ waarde op het moment van aankoop. De NHG is bedoeld ter stimulering van het eigenwoningbezit, met name voor lagere en middeninkomens, en heeft dus dezelfde 'doelgroep' als de opkoopbescherming. Hierbij merken we op dat het bij de NHG-grens normaal gesproken gaat om de koopsom van de woning. Door de snelle stijging van de huizenprijzen is de WOZ-waarde echter vrijwel altijd lager dan de marktwaarde. Met een prijsgrens van € 355.000 WOZ-waarde beschermen we in de praktijk woningen met een hogere marktwaarde.

Dit betekent dat het voor beleggers mogelijk blijft om woningen boven deze prijsgrens op te kopen voor verhuur. Op het moment dat een woning wordt opgekocht om voor onzelfstandige bewoning te verhuren

¹ De NHG-grens wordt jaarlijks per 1 januari aangepast. Het gaat om een stabiele maar realistische kostengrens. NHG streeft er met haar systematiek naar dat: woningen waarvan de koopsom maximaal gelijk is aan de gemiddelde koopsom in Nederland bereikbaar zijn onder NHG; en deze woning tegen de maximale, wettelijk vastgelegde Loan to Value (LTV) kan worden gefinancierd met NHG.



(kamers), kan dat alleen met een omzettingsvergunning waarbij moet worden voldaan aan de daaraan gestelde regels.

We maken hierbij een uitzondering in een aantal gevallen. Op grond van de wet moeten we bijvoorbeeld vergunning verlenen wanneer een pand wordt aangekocht door familie in de eerste graad.

Daarnaast willen we vergunning kunnen verlenen voor corporaties, zorgpartijen of wanneer woningen worden aangekocht op grond van Wet voorkeursrecht gemeente of in het kader van een stadsvernieuwingsproject.

Deze vergunning reguleert alleen de aankoop voor verhuur aan een huishouden. Als het daarnaast de wens is om de woning kamergewijs te verhuren, kan dat alleen als aan alle voorwaarden voor kamerverhuur is voldaan en er een omzettingsvergunning kan worden afgegeven.

1.2.2. De gebiedsgerichte inzet van opkoopbescherming kunnen we motiveren vanuit schaarste en / of leefbaarheidsproblemen zoals de wetgever van ons vraagt

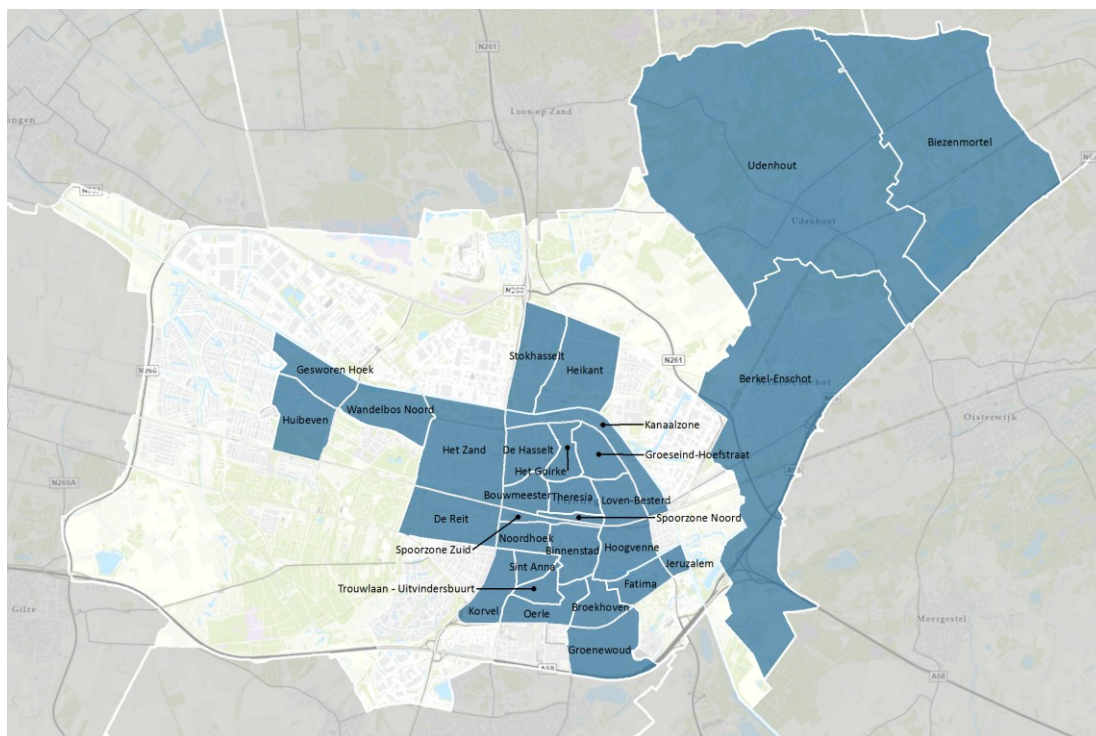
De inzet van de opkoopbescherming moet worden gemotiveerd vanuit schaarste, leefbaarheidsproblemen of een combinatie daarvan. Daarnaast geldt dat de opkoopbescherming gebiedsgericht moet worden uitgewerkt. Ter uitvoering van de op 23 mei 2022 aanvaarde [motie 10-1](#), hebben wij onderzocht of er juridisch houdbare mogelijkheden zijn om het voorgestelde werkingsgebied uit te breiden naar de gehele bebouwde kom.

Voor de gehele stad geldt dat er schaarste is op de woningmarkt en dat als een middeldure woning wordt opgekocht door een investeerder, deze niet door een starter of middeninkomen kan worden gekocht en betrokken. Daardoor worden de kansen van starters en middeninkomens op een koopwoning verder verlaagd, terwijl deze door de schaarste toch al laag zijn. Dat maakt dat de opkoopbescherming vanuit het oogpunt van schaarste op de hele gemeentelijke woningmarkt van belang is.

Uit de onderbouwing blijkt echter niet voor de hele stad dat er sprake is van verdringing op de woningenmarkt. (zie ook en uitgebreider: bijlage 1; Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming' (In.Fact. Research, 7 juni 2022)). Het is namelijk duidelijk dat niet iedereen in de straat (het gebied) kan wonen waar hij wil wonen, dat is ook in een ontspannen markt zonder schaarste het geval. Voor de wijken in Tilburg is niet aantoonbaar dat er sprake is van verdringing. Gemeente Tilburg kent een drietal kleine kernen – Berkel-Enschot, Biezenmortel en Udenhout - met een hechte gemeenschap, die elk in bepaalde mate een eigen woningmarktgebied vormen. In deze kernen/gebieden geldt dat op basis van het schaarsteargument en verdringing de opkoopbescherming wel kan worden ingevoerd. Het eerder voorgestelde werkingsgebied kan daarom worden uitgebreid met deze dorpen.

In de stad Tilburg geldt dat leefbaarheid een stevig argument is om de opkoopbescherming in bepaalde gebieden in te voeren. Er is sprake van een duidelijke samenhang tussen de toename van de particuliere verhuur (in het goedkope en middeldure segment) en een verslechtering van de leefbaarheid op het vlak van overlast en veiligheid. Ook blijkt in veel gebieden met een toename van de particuliere verhuur de kans op overbewoning toe te nemen. Ten slotte geldt dat er in de gebieden waar de particuliere huursector in opkomt is relatief veel signalen zijn voor onrechtmatig gebruik en onrechtmatige bewoning.

Gegeven deze samenhang is het voorstel de opkoopbescherming in te voeren voor die gebieden waar de leefbaarheid als gevolg van 'overlast en veiligheid' onder druk staat en in de dorpen op basis van schaarste. De gebieden waar leefbaarheid onder druk staat zijn de roodgekleurde wijken in figuur 28 (pagina 37) van het Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming' (In.Fact. Research, 7 juni 2022)). Voor de wijken Fatima en De Reit geldt dat de gemiddelde score weinig zorgwekkend is, maar er binnen deze wijken grote gebieden zijn waar de leefbaarheid wel onder druk staat. Vandaar dat we ook in deze wijken de opkoopbescherming invoeren. We stellen voor om de opkoopbescherming in te voeren in de volgende gebieden:



Bij een gebiedsgerichte invoering van opkoopbescherming bestaat het risico dat daar waar de opkoopbescherming niet geldt, opgekocht gaat worden. De wetgever heeft echter expliciet gesteld dat het niet is toegestaan om hier op vooruit te lopen. Geadviseerd wordt daarom om na 2 jaar de werking van de opkoopbescherming te evalueren en deze daar waar dit wenselijk is aan te passen.

De onderbouwing van schaarste is van essentieel belang voor de juridische houdbaarheid van de Huisvestingsverordening. Mocht in een juridische procedure blijken dat de rechter de onderbouwing onvoldoende vindt, bestaat het risico dat deze de Huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk ongeldig verklaart. Op dat moment moet er een nieuw traject tot wijzigingen en vaststelling van de verordening worden gestart, inclusief het aanvullend of opnieuw onderbouwen. Totdat nieuwe besluitvorming plaatsvindt is Huisvestingsverordening dan geheel of gedeeltelijke niet van toepassing. Dit geldt mogelijk niet enkel voor de opkoopbescherming, maar kan zelfs betekenen dat er (tijdelijk) geen omzettingsvergunning nodig is om kamers te gaan verhuren of woningen te splitsen of geen regulering op grond van de Wbmpg (Wet bijzonder maatregelen grootstedelijke problematiek) mogelijk is.

2.1 Door wijziging van de legesverordening ontstaat dekking voor de afgifte van omzettingsvergunningen en de verhuurvergunning opkoopbescherming.

Tegenover de kosten van vergunningverlening staan leges voor zowel de omzettingsvergunning als de verhuurvergunning opkoopbescherming. Hierbij is het uitgangspunt dat de hoogte van de leges maken dat de vergunningverlening kostendekkend is. Er mag hierbij geen sprake zijn van een gemeentelijk verdienmodel. Ook moeten de kosten die gemaakt worden voor toetsing aan de Wet Bibob bij het bepalen van de leges buiten beschouwing blijven. In de legesverordening 2022 zijn de bedragen voor omzetting naar kamerverhuur reeds opgenomen, maar op dit moment geen bedragen opgenomen voor het verlenen van vergunningen voor opkoopbescherming. Wat betekent dat de kosten niet kunnen worden verhaald. Om die reden wordt voorgesteld om in de wijziging van de legesverordening voor afgifte van vergunningen voor opkoop het volgende bedrag op te nemen: € 1024,00 .

Mocht blijken dat de gemeente de hoogte van de leges te hoog heeft ingeschat, is het risico dat de kostendekking van de legesverordening in het geding is, en kunnen er (tijdelijk) geen leges in rekening worden gebracht. Om dit risico uit te sluiten zijn we bij de berekening van het legesbedrag uitgegaan van een



voorzichtige inschatting die mogelijk niet geheel kostendekkend is.

De eerste wijziging legesverordening 2022-1 inclusief toelichting treft u aan in de bijlagen.

3.1 De kosten voor de structurele uitbreiding van capaciteit voor Toezicht en handhaving zijn op dit moment niet beschikbaar en moeten worden afgewogen in de Programmabegroting 2023.

Voor de uitvoering van het kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming is reeds op dit moment onvoldoende capaciteit, omdat de benodigde FTE's in de jaren voor de tijdelijke vergunningstop niet is meegegroeid met de verleende omzettingsvergunningen. In 2020 is besloten om tijdelijk geen omzettingsvergunningen te verlenen, hierdoor is de verwachting dat er na het opheffen van de vergunningenstop een verdere stijging van het aantal omzettingsvergunningen zal plaatsvinden. Omdat naast deze stijging de opkoopbescherming als nieuw instrument wordt ingepast, is een structurele uitbreiding nodig. Inzet van toezicht en handhaving is noodzakelijk voor naleving van de voorschriften van het bouwbesluit, brandveiligheid en leefbaarheid. Dit sluit aan bij de ambitie uit het akkoord 'Meer voor elkaar' waarin we stellen dat de uitvoering voorop staat.

Voor de benodigde inzet zijn twee scenario's uitgewerkt die u aantreft in de bijlagen. Voorgesteld wordt om uit te gaan van scenario 1 waarbij wordt uitgegaan van de reguliere prioritering en uitgangspunten voor toezicht van de gemeente. Scenario 2, waarbij er een lagere prioritering wordt voorgesteld, zou betekenen dat de frequentie van het bezoeken van de panden omlaag gaat. Dit is vanuit het oogpunt van brandveiligheidscontrole en leefbaarheid² onwenselijk en zou de nodige risico's met zich meebrengen. Daarnaast is de huidige frequentie nodig om slagvaardig op te kunnen treden bij ongewenste situaties. De frequentie van de bezoeken is waardevol omdat er in kamerverhuurpanden steeds nieuwe bewoners wonen en omdat bekend is dat het naleefgedrag slecht is. Het omlaag brengen van de frequentie van de bezoeken zal naar verwachting tevens een negatief effect hebben op het aantal (fixi)meldingen.

Risico's

In dit voorstel hebben wij een zorgvuldige afweging gemaakt en de reikwijdte van de mogelijkheden maximaal benut. Wij beogen dan ook een voorstel te doen om de bestaande woningvoorraad te beschermen, en onderbouwen dit zodanig dat deze bescherming juridisch houdbaar is. De (vergunning-)plichten van de Huisvestingsverordening grijpen echter in op een aantal grondrechten en kan door woningeigenaren en beleggers ook worden gezien als hinderlijk. Er bestaat altijd het risico dat belanghebbenden in het verlenen of weigeren van een aangevraagde vergunning aanleiding zien het onafhankelijk oordeel van een rechter te vragen. Met als uiterste risico dat de gehele verordening onverbindend wordt verklaard.

Kosten en dekking

De uitvoering van beide regelingen brengt kosten voor vergunningverlening, toezicht, handhaving en juridische zaken met zich mee. Voor de programmabegroting 2023 wordt een scenario voorgesteld dat uitgaat van een uitbreiding van de capaciteit voor toezicht en handhaving dat uitgaat van een structurele investering van ca. € 491.000 in jaar 1 naar ca. € 695.000 in jaar 4. Daarmee zijn de kosten vanaf 2023 gedekt zodra dit in de begroting is opgenomen. Voor de resterende maanden van 2022 is vooralsnog geen dekking wat betekent dat we moeten prioriteren binnen de bestaande capaciteit.

Tegenover de kosten van vergunningverlening staan leges voor zowel de omzettingsvergunning als de verhuurvergunning opkoopbescherming. Hierbij is het uitgangspunt dat de hoogte van de leges maken dat de vergunningverlening kostendekkend is. Het is op dit moment lastig in te schatten hoeveel vergunningsaanvragen er gaan komen. Wij gaan op basis van de ervaringen vanaf september een inschatting voor 2023 maken van de te verwachten kosten en opbrengsten voor vergunningverlening. Er mag hierbij geen sprake zijn van een gemeentelijk verdienmodel. Ook moeten de kosten die gemaakt worden voor toetsing aan de Wet Bibob moeten bij het bepalen van de leges buiten beschouwing blijven. In de legesverordening 2022 zijn de tarieven voor kamerverhuur reeds opgenomen. Om de kosten voor vergunningverlening via leges te kunnen verhalen wordt de legesverordening aangepast.

² Tijdens de periodieke controles wordt naast brandveiligheid ook gekeken naar overige bouwkundige punten, leefbaarheid en verpaupering.



Kanttekeningen:

Hiermee zijn de middelen voor toezicht en handhaving vooralsnog niet beschikbaar voor 2022 en mogelijk ook niet voor volgende jaren. Deze aanvraag loopt immers mee met de begrotingsbehandeling 2023. Dat betekent dat we in ieder geval in 2022 en mogelijk ook in volgende jaren niet gericht kunnen inzetten op deze instrumenten. In november 2022, bij vaststelling van de Programmabegroting 2023, is duidelijk of de gevraagde middelen beschikbaar komen.

Als de middelen niet beschikbaar komen (in de situatie dat er geen structureel geld vrijgemaakt wordt), leidt dit tot de noodzaak om te prioriteren binnen het programma toezicht en handhaving, en daarmee beperkte toezicht en handhaving. Het is belangrijk te beseffen dat wanneer er om financiële redenen geen ruimte is voor toezicht en handhaving, vergunningverlening een symbolische werking heeft.

Vervolg

Evaluatie

In artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald een gemeentelijke Huisvestingsverordening maximaal 4 jaar geldig is. We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen van de toeristische verhuur en de overlastmeldingen als gevolg van omzetting van woonruimte.

Omdat opkoopbescherming een nieuw instrument is en de woningmarkt voortdurend in ontwikkeling is, is het wenselijk om de effecten te monitoren en bij te sturen als dit wenselijk is. Daarom evalueren we na twee jaar het beleid en beoordelen we onder andere of er aanleiding is de gebiedsaanwijzing aan te passen.

De opkoopbescherming is een tijdelijke regeling. Na vijf jaar (gerekend vanaf 1 januari 2022) vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats. Indien de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de mogelijkheid tot het vragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming/mogelijkheid tot het stellen van regels voor opkoopbescherming op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Mocht de rijksoverheid dan besluiten tot afschaffing van de betreffende maatregel, dan blijven bestaande gemeentelijke regelingen nog twee jaar van kracht. Indien het wetsvoorstel na de eerste evaluatie niet vervalt, wordt iedere vijf jaar een nieuwe evaluatie uitgevoerd met de mogelijkheid om de opkoopbescherming dan alsnog te laten vervallen volgens dezelfde procedure.

Bijlagen

- 1) Concept Raadsbesluit Huisvestingsverordening Tilburg 2022 inclusief toelichting en bijlagen:
 1. Bijlage 1: Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming (In.Fact. Research, 7 juni 2022)
 2. Bijlage 2: Boetetabel behorende bij Huisvestingsverordening Tilburg 2022
 3. Bijlage 3: Op grond van aanvraag gebiedsaanwijzing Wbmgp aangewezen gebied waarop hoofdstuk 'Toegang tot de woningmarkt' van de huisvestingsverordening van toepassing is
 4. Bijlage 4: Beleidsregels behorende bij de Huisvestingsverordening Tilburg 2022
- 2) Eerste wijziging legesverordening 2022-1 incl. toelichting
- 3) Memo uitvoeringsscenario's kamerverhuurbeleid en opkoopbescherming

Tilburg, 27 juni 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 juni 2022
- gelet op de bepalingen uit de:
 - Huisvestingswet 2014;
 - Gemeentewet, artikel 149;
 - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Besluit 1. De Huisvestingsverordening Tilburg 2022 met bijlagen vaststellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening 2020, zoals vastgesteld op 22 juni 2020 en bekendgemaakt in Gemeenteblad nummer 164080 van 30 juni 2020 en de daarbij behorende beleidsregels zoals vastgesteld op 25 september 2020 en daarmee:

- 1.1 Het omzetten van woningen naar kamerverhuur daar waar dit verantwoord is weer mogelijk maken in de gehele stad;
- 1.2 Opkoopbescherming invoeren voor woningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG: € 355.000,00 prijspeil 2022), in de gebieden waar schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten heeft of de leefbaarheid op gebied van 'overlast en veiligheid' onder druk staat zoals aangegeven in de, in de nota opgenomen onderbouwing.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 juli 2022,

de griffier,

de voorzitter,