

Technische vraag GroenLinks inzake harmonisatie drie (huisvesting-) verordeningen aan Omgevingswet en Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024

Bij deze de technische vraag over het agendaonderwerp Harmonisatie drie (huisvesting-) verordeningen aan Omgevingswet en Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 zoals behandeld tijdens de cie op 7-12-2023

Wij hebben vragen gesteld over wat de definitie is van de 'wezenlijke voorzieningen' zoals in het document Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale en Middeldure Huurwoningen Noordwijk 2024.

Antwoord:

Gewenste verduidelijking 'wezenlijke voorzieningen' (Verordening Bestemmingsreserve art. 1r en Verordening beheer woningvoorraad art. 1n):

De definitie "Zelfstandige woning: besloten ruimte met een eigen toegang, die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor permanente bewoning door een huishouden, zonder dat zij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte" is overgenomen uit de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 zoals in het Algemeen Bestuur van Holland van 28 juni 2023 is vastgesteld. De gemeente Noordwijk heeft voorafgaand op basis van een raadsbesluit d.d. 7 maart 2023 een zienswijze ingediend op de concept Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024; een wens om verduidelijking van de term 'Wezenlijke voorzieningen' is toen niet opgenomen in deze zienswijze.

Allereerst is de tekst uit de verordening in hoofdlijnen identiek aan het geschrevene in Artikel 234 Burgerlijk Wetboek Boek 7: "Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke

voorzieningen buiten de woning.” In principe worden met ‘wezenlijke voorzieningen’ in eerste instantie een wasgelegenheid/badkamer, keuken en toilet bedoeld. Er is voldoende jurisprudentie aanwezig om ‘wezenlijke voorzieningen’ als dusdanig uit te leggen. Echter, door het gebruik van deze niet-limitatieve term in plaats van een expliciete en limitatieve lijst zoals in de huidige versie van de verordeningen (“woning die beschikt over een eigen voordeur, douche, wc en keuken.”) wordt een bepaalde flexibiliteit gecreëerd waardoor maatwerk mogelijk is. Ook zijn er voorbeelden in de jurisprudentie waarbij bijvoorbeeld een toilet of badkamer buiten de woonruimte ligt, maar vanwege het exclusieve gebruiksrecht op deze ruimte door de huurder, het gehuurde toch als zelfstandig wordt gezien (Rb. Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 20 april 2006, WR 2006, 78, ECLI:NL:RBAMS:2006:AY3808). De nieuwe definitie laat door het gebruik van de term ‘afhankelijk van’ in plaats van het huidige ‘beschikt over’ meer ruimte voor deze toegestane voorzieningen die buiten de woning liggen maar een exclusief gebruiksrecht kennen.

Gewenste verduidelijking ‘dagelijks bestuur’ (Verordening Bestemmingsreserve art. 1o en Verordening doelgroepen art. 1k):

Gemeente Noordwijk wil voorkomen dat bij het lezen en interpreteren van een verordening onduidelijkheid kan ontstaan. Bij een eerstvolgende herziening dient het daarom de voorkeur om deze definitie als volgt aan te vullen:

Sociale huurwoning:

I. Een woning met een aanvangshuur (rekenhuur) beneden de huurprijsgrens die verhuurd wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening, of;

II. Een woning die behoort tot een categorie welke is aangewezen door het Dagelijks Bestuur **van Holland Rijnland** na advies van de Beleidscommissie Woonruimteverdeling.

Wel moet gezegd worden dat 'Dagelijks bestuur' in combinatie met 'na advies Beleidscommissie Woonruimteverdeling' al wel duidelijk wijst naar Holland Rijnland, omdat de Beleidscommissie Woonruimteverdeling ook onderdeel is van Holland Rijnland en als enige taak heeft het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland te adviseren. Daarnaast wordt het dagelijks bestuur van de gemeente in de verordeningen aangehaald als 'het college'. Daarmee is er geen directe noodzaak dit document aan te passen, maar zal dit bij een eerstvolgende herziening meegenomen worden.

Instandhoudingstermijn Sociale Koopwoning (Verordening Bestemmingsreserve art. 1p en Verordening doelgroepen art. 1k):

De overheid dient terughoudend te zijn in het beperken van gebruiksmogelijkheden van privé-eigendom. Opleggen van beperkingen van gebruik betekent immers inmenging van het recht op ongestoord genot van het eigendom zoals dit is neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens. Daarom is zowel in het momenteel van kracht zijnde Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1e) als in het per 1 januari 2024 ingaande Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Artikel 5.161c lid 3b) de instandhoudingstermijn voor Sociale Koopwoningen beperkt tot maximaal 10 jaar. Een door partijen besproken uitbreiding naar 20 jaar binnen een gemeentelijke verordening is hierdoor onmogelijk.