



Beslisnota voor het college

Datum 5 maart 2024

Onderwerp Intrekken norm beleidsregel Leegstandwet
Versienummer 4

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

Zwolle kent in aanvulling op de landelijke Leegstandwet een lokale beleidsregel Leegstandwet. Onderdeel van deze beleidsregel is een norm waarbij te slopen of te renoveren woningen mogen worden verhuurd met een huurprijs tot 45% van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem. Deze norm trekken we in, omdat dit leidt tot een betere verhuurbaarheid en minder leegstand waardoor de woningvoorraad beter wordt benut en de leefbaarheid wordt bevorderd.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer n.v.t.

Bijlagen

1. Beleidsregel Leegstandwet 2014

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De bepaling in de beleidsregel Leegstandwet dat de huurprijs van te slopen of renoveren woningen ten hoogste 45% mag zijn van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem, in te trekken vanaf de dag na bekendmaking

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐

Teruggenomen



Beslisnota voor het college

Datum

5 maart 2024

Inleiding

De [landelijke Leegstandwet](#) is bedoeld om onwenselijke leegstand van woningen en gebouwen tegen te gaan. Deze wet maakt het mogelijk dat woningen die bestemd zijn voor sloop, grondige renovatie of verkoop tijdelijk te verhuren. Dat kan voor een periode van minimaal 6 maanden en maximaal 5 jaar.

Voor de lokale toepassing is de beleidsregel Leegstandwet opgesteld. De huidige beleidsregel uit 2014 hanteert een norm waarbij te slopen of te renoveren woningen mogen worden verhuurd met een huurprijs tot 45% van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel. Een voorbeeldberekening staat hieronder:

Huurprijs	€ 488	Conform landelijke Leegstandwet
45% norm	€ 220	Conform lokale beleidsregel
Verschil	€ 268	

Het afschaffen van de norm leidt tot een optimalisatie van de businesscase waardoor meer verhuurders ervoor kiezen om onder de Leegstandwet te verhuren waardoor er minder leegstand is, de woningvoorraad beter wordt benut en de leefbaarheid wordt bevorderd.

In het 'Blijven Bouwen' [Zwols actieplan Woningbouw](#) is één van de strategieën het op orde brengen van het juridisch instrumentarium. Het intrekken van 45% norm van de [beleidsregel Leegstandwet](#) is een actie die hieruit voortvloeit.

Kader

- [Landelijke Leegstandwet](#)
- Lokale [beleidsregel Leegstandwet](#)

Beoogd effect

Als de 45% norm van de beleidsregel wordt ingetrokken gaan de huurinkomsten omhoog en zal een woning eerder voor tijdelijke verhuur aangeboden worden. De woningvoorraad wordt daardoor beter benut, wat een positief effect heeft op de leefbaarheid.

Argumenten

1.1 We sluiten aan bij landelijke regelgeving

Door het intrekken van de 45% norm van de beleidsregel sluiten we aan bij de landelijke regelgeving. Daarnaast zijn er voor zover bekend weinig andere gemeenten die deze norm (nog) hebben opgenomen in de beleidsregel Leegstandwet.

1.2 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Met de bestaande 45% norm van de beleidsregel is het voor een verhuurder in sommige gevallen goedkoper om een woning leeg te laten staan dan tijdelijk te verhuren. De kosten voor het verhuren staan dan niet in verhouding met de huurinkomsten. Door het intrekken van de norm voorzien we dat meer woningen tijdelijk verhuurt gaan worden en de woningvoorraad hierdoor beter wordt benut.



Beslisnota voor het college

Datum

5 maart 2024

1.3 Bevorderen van de leefbaarheid

Door het intrekken van de 45% norm staan minder woningen leeg, want het wordt aantrekkelijker om een woning tijdelijk te verhuren. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid in een buurt.

1.4 Positieve ervaring project de Weezenlanden Noord

In september 2023 besloot het college om voor het project de Weezenlanden Noord af te wijken van de norm van de beleidsregel Leegstandwet. Hierdoor ontstond er meer regelruimte voor de betrokken woningcorporatie. Dit had een positief effect, want dit zorgde voor minder druk op de woningmarkt. Zittende huurders konden geleidelijk verhuizen en er ontstond een flexibele schil voor mensen die tijdelijk en/of dringend op zoek waren naar een woning. Tenslotte leidde dit tot een optimalisatie van de businesscase voor de betrokken woningcorporaties. We voorzien dat met het intrekken van de 45% norm van de beleidsregel meer verhuurders kiezen voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Dit betekent meer verhuringen en minder leegstand wat de leefbaarheid wordt bevorderd.

Alternatieve mogelijkheden

Er zijn twee alternatieve mogelijkheden. Ten eerste de mogelijkheid om de 45% norm van de beleidsregel niet in te trekken en te laten bestaan. Dit sluit dan niet aan bij de landelijke regelgeving en we benutten de bestaande woningvoorraad onvoldoende. Ten tweede de mogelijkheid om het percentage aan te passen. Ook dit sluit niet aan bij de landelijke regelgeving. Daarnaast is het bepalen van een ander percentage een vorm van willekeur.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Het intrekken van de 45% norm van de beleidsregel heeft veel draagvlak onder de Zwolse woningcorporaties. Het maakt het namelijk aantrekkelijk om bij sloop-nieuwbouw projecten woningen tijdelijk te verhuren. Ook kan het rekenen op draagvlak onder de mensen die dringend tijdelijke woonruimte zoeken. Er ontstaan namelijk meer mogelijkheden om een woning tijdelijk te huren in Zwolle.

Qua participatie is het intrekken van de 45% beleidsregel besproken met de Zwolse corporaties en huurdersorganisaties. Deze partijen zijn voorstanders van dit besluit, omdat het meer regelruimte biedt om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en de leefbaarheid te bevorderen.

Communicatie

Het besluit om de 45% norm van de beleidsregel Leegstandwet in te trekken wordt bekendgemaakt door plaatsing in het gemeenteblad dat is te raadplegen via www.overheid.nl. De informatie op de gemeentesite zal ook worden aangepast. Collega's die uitvoering geven aan de beleidsregel zijn geïnformeerd over de wijziging. Het Concilium wordt op de hoogte gebracht van de aangepaste regelgeving.

Financiën

n.v.t.



Beslisnota voor het college

Datum

5 maart 2024

Risico's

n.v.t.

Vervolg

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking in de daartoe bestemde media. De 45% norm van de beleidsregel is ingetrokken vanaf de dag na publicatie. De raad wordt geïnformeerd via de voortgangsrapportage 'Blijven Bouwen: Zwols Actieplan Woningbouw'.

Openbaarheid

Deze beslisnota en alle bijlagen zijn openbaar.



Beslisnota voor het college

Datum

5 maart 2024

Bijlage 1: Beleidsregel Leegstandwet

Ter uitvoering van artikel 16 lid 9 van de Leegstandwet wordt bepaald dat:

- bij te slopen of te renoveren woningen de huurprijs tegen welke ten hoogste mag worden verhuurd wordt gesteld op 45% van de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel;
- bij te koop staande woningen de huurprijs tegen welke ten hoogste mag worden verhuurd niet meer mag bedragen dan de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel.