

Toelichting Opkoopbescherming

Waarom opkoopbescherming?

In Nederland kopen beleggers steeds meer woningen op om vervolgens te verhuren in de vrije huursector of als kamerverhuur. Als gevolg hiervan zijn deze woningen niet meer beschikbaar als koopwoning en ontstaat er een prijsopdrijvend effect omdat eigenaren-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaren-bewoners. Om de kansen op de koopwoningmarkt voor koopstarters en woningzoekenden met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren, kunnen gemeentes vanaf 1 januari 2022 kiezen voor het invoeren van opkoopbescherming.

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeentes de mogelijkheid om via een Huisvestingsverordening gebiedsgerichte opkoopbescherming in te voeren. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van ten hoogste vier jaar. Opkoopbescherming geldt dus hooguit vier jaar.

Met behulp van het vergunningstelsel opkoopbescherming kan een gemeente ervoor zorgen dat er woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden in wijken waar schaarste heerst. Op deze manier krijgen beleggers geen kans om deze woningen onder de NHG-grens op te kopen. De opkoopbescherming draagt bij aan een gezonde woningmarkt waarbinnen koopstarters en woningzoekenden met een middeninkomen ook kans maken op een betaalbare koopwoning. Opkoopbescherming leidt mogelijk ook tot normalisering van de prijzen van huizen.

Opkopen voor verhuur kan dus leiden tot schaarste aan betaalbare woningen en legt extra druk op de leefbaarheid. De leefbaarheid komt bijvoorbeeld onderdruk te staan door botsende leefstijlen of als verhuur leidt tot een hoge mutatiegraad van bewoners. Als gevolg van een hoge mutatiegraad ontstaat er weinig binding van bewoners met de buurt. Dit kan ten koste gaan van de sociale cohesie in de buurt. Opkoopbescherming draagt ook bij aan de leefbaarheid binnen de wijken.

Opkoop van woningen heeft ook een negatief effect op de verhuurmarkt. De huurprijs neemt bij een bewonerswissel gemiddeld genomen toe. Dit maakt dat koopstarters en middeninkomens ook moeilijk een betaalbare huurwoning kunnen vinden. Een gevolg van de opkoopbescherming kan zijn dat de omvang van het segment particulier verhuur in de woningvoorraad niet verder toeneemt of (op termijn) zelfs afneemt. Een waterbedeffect naar omliggende buurten is niet ondenkbaar.

In 2027 evalueert de rijksoverheid het stelsel van (tijdelijke) opkoopbescherming.

Woningmarkt in Gorinchem

De gemeenteraad heeft op 23 september 2021 de motie 'Opkoopbescherming' aangenomen vanwege "een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen". De gemeenteraad is bezorgd over de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen en starters. Schaarste en enorme prijsstijgingen maken het voor deze groep steeds lastiger om in Gorinchem een woning te kopen. De schaarste wordt mede veroorzaakt door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen maar deze verhuren voor vrije sector marktprijzen. Gezien het rendement dat behaald kan worden krijgen woningen een hogere beleggingswaarde dan kopers die er zelf in willen gaan wonen kunnen financieren.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2023 besloten in een Huisvestingsverordening te gaan regelen dat betaalbare koopwoningen in aangewezen gebieden in Gorinchem na aankoop voor vier jaar alleen bij uitzondering mogen worden verhuurd en dat eigenaren-verhuurders daarvoor een verhuurvergunning opkoopbescherming nodig hebben. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen maken zo meer kans om een betaalbare woning te kopen.

Welke woonruimte valt onder opkoopbescherming?

Opkoopbescherming geldt voor woonruimte die na de inwerkingtreding van de verordening wordt gekocht. Hoewel alle woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-grens € 435.000,- (prijspeil 2024) wordt beschermd tegen opkopen, gaat het in de praktijk vooral over bestaande woonruimte. Voor nieuwbouwwoningen geldt in Gorinchem al een zelfbewoningsplicht.

Woonruimte die eerder is gekocht valt niet onder de opkoopbescherming en mag in beginsel worden verhuurd.

Waarom opkoopbescherming in de wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen?

Een gemeente mag opkoopbescherming alleen invoeren om schaarste aan betaalbare koopwoningen te bestrijden of om de leefbaarheid van de woonomgeving te beschermen. Een combinatie is mogelijk.

Gorinchem wil opkoopbescherming inzetten om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan en om de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid van de wijk te beschermen. De gemeente dient zowel schaarste in het goedkope- en middeldure koopsegment als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiervoor zijn twee onderzoeken gedaan.

Volgens onderzoeker Companen is er in Gorinchem een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen (meest recent: Notitie Actualiteiten kerncijfers opkoopbescherming, 31 juli 2023). Companen komt op basis van de cijfers over de aankoop van woningen door koopstarters en door beleggers tot de conclusie dat in Gorinchem drie wijken - Benedenstad, Gildewijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen - te rechtvaardigen is dat het aankopen van goedkope en betaalbare woningen door beleggers wordt beperkt door het invoeren van opkoopbescherming. Met dit onderzoek heeft de gemeenteraad zowel de schaarste in het goedkope en middeldure koopsegment als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aangetoond.

Uit het Regionaal schaarste-onderzoek van Companen (20 oktober 2022) blijkt dat met name voor Gildewijk leefbaarheidsproblemen een extra reden geven voor het invoeren van opkoopbescherming. Een hoge mutatiegraad in de particuliere verhuursector in deze wijk zorgt voor het afbrokkelen van de sociale cohesie, wat weer kan leiden tot een minder goede leefbaarheid van de wijk. In de Benedenstad waar het aantal particuliere huurwoningen naar verhouding hoog is, is de mutatiegraad in de particuliere huursector hoog en is de leefbaarheid volgens de Leefbaarometer minder goed.

Artikelsgewijze toelichting Hoofdstuk 1 Opkoopbescherming

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in dit hoofdstuk van de Huisvestingsverordening worden gebruikt. Indien een begrip uit artikel 1 in een artikel wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de begripsbepaling in artikel 1 te worden toegepast.

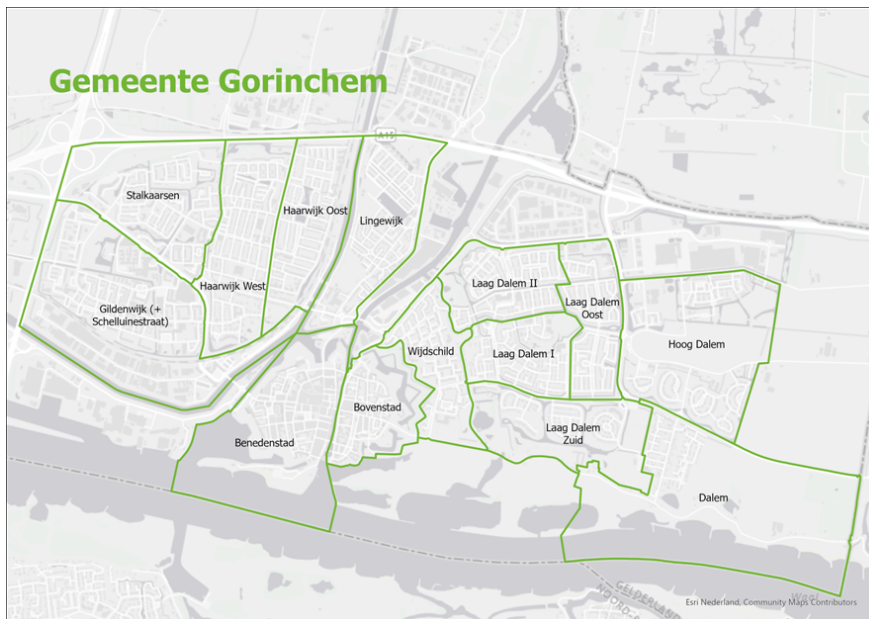
Artikel 1.2 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Artikellid 1 introduceert een vergunningplicht voor beschermde woonruimte in aangewezen wijken. De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm. Daarom geldt de vergunningplicht volgens dit artikellid feitelijk voor het verhuren van beschermde woonruimte.

Het verhuurverbod geldt slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is gekocht.

Artikellid 2, onder a, bevat een opsomming van aangewezen wijken in Gorinchem. In deze wijken doet opkoop door beleggers zich het sterkst voor en als gevolg daarvan is sprake van een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen. Voor een cijfermatige onderbouwing voor deze wijken wordt verwezen naar bijgevoegde 'Notitie Actualiteiten kerncijfers opkoopbescherming, 31 juli 202

Voor de visuele weergave van de aangewezen drie wijken Benedenstad, Gildewijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen zie figuur I.



Artikellid 2, onder b, sluit voor het beantwoorden van de vraag of sprake is van beschermde woonruimte aan bij de NHG-grens. Alleen woonruimte waarvan de WOZ-waarde op de datum van inschrijving gelijk of lager is dan de bovengrens die geldt voor de Nationale Hypotheek Garantie is beschermde woonruimte.

Hierbij gaat het om de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. De NHG-grens wordt jaarlijks per 1 januari aangepast¹. Het gaat om een 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.

De hoogte van deze grens is als volgt: De maximale koopsom van het huis (plus de eventuele verbouwingskosten) mag in 2024 maximaal € 435.000 bedragen. De gemeente Gorinchem volgt de NHG grens automatisch.

Artikellid 2, onder c, beperkt de opkoopbescherming tot beschermde woonruimte die is verkocht vrij van gebruik en verhuur. Het betreft een wettelijke beperking. De opkoopbescherming richt zich expliciet op het onttrekken van woonruimte uit de koopwoningmarkt voor verhuur. De wet maakt verruiming tot koophuis aanhouden om te verhuren niet mogelijk.

De opkoopbescherming mag volgens de wet uitsluitend gelden voor koopwoningen die:

- a. na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht vrij van gebruik en huur, of
- b. bij verkoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden, of
- c. werden verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.

Als aankoopdatum geldt hierbij de datum van inschrijving door de notaris van de akte van levering in de openbare registers².

In de zes maanden voor de verkoop kan sprake zijn van een huurderswissel. Ook met een huurderswissel blijft het een woonruimte in verhuurde staat en valt deze niet onder de opkoopbescherming.

Artikellid 2, onder d, regelt dat de opkoopbescherming uitsluitend van toepassing is op aangewezen beschermde woonruimten die worden verkocht na de inwerkingtreding van het gemeentelijke verbod om de woning zonder verhuurvergunning opkoopbescherming te verhuren. Hierdoor weet de potentiële koper voordat hij de woning verwerft, dat dit verbod van toepassing is op die woning.

¹ Op 1 januari 2024 is de maximale NHG koopsom € 435.000,-.

² Akte: akte als bedoeld in artikel 3:89, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, en openbare registers: als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikellid 2, onder e zondert woningcorporaties en gemeentebezit uit van opkoopbescherming. Het betreft een lokale uitzondering. De wet bevat de uitzondering niet, maar gemeenten kunnen vooraf aanwijzen welke categorieën van woonruimten onder de opkoopbescherming vallen. Door de het corporatiebezit aan te wijzen als categorie die niet onder de opkoopbescherming valt, ondervinden corporaties geen administratieve hinder van de vergunningplicht bij het uitvoeren van deze taak. Ook de Rijksoverheid wil zo min mogelijk administratieve lasten voor woningcorporaties. Het maken van onderscheid tussen woningcorporaties en andere eigenaren-verhuurders is gerechtvaardigd, omdat woningcorporaties als belangrijkste wettelijke taak hebben (Woningwet 2015) te zorgen voor huurwoningen voor mensen lagere inkomens en er landelijk tekort aan sociale huurwoningen is.

Artikel 1.3 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 2.8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Alleen de eigenaar-verhuurder kan een verhuurvergunning opkoopbescherming aanvragen. Een eigenaar-verkoper kan geen aanvraag doen voor de koper van zijn woning. De verhuurvergunning opkoopbescherming is namelijk niet overdraagbaar.

De aanvrager moet bij de aanvraag met objectieve en verifieerbare gegevens aantonen dat sprake is van een situatie waarin een verhuurvergunning opkoopbescherming moet of kan worden verleend. Op de website van de gemeente Gorinchem komt een webformulier voor het doen van een aanvraag waarbij een opsomming van aan te leveren gegevens per situatie.

Het college neemt binnen acht weken een besluit op de aanvraag (artikel 43, lid 3, van de wet). Het college kan deze beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen. Het college moet de verlenging binnen de beslistermijn van acht weken kenbaar maken aan aanvrager (artikel 43, lid 4, van de wet). Op een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming is op basis van artikel 43, lid 5, van de wet de lex silencio positivo van toepassing. Als het college niet op tijd op de aanvraag beslist, is de vergunning van rechtswege verleend.

Artikel 1.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

Artikel 1.4 vloeit direct voort uit de wet. Artikel 43, eerste lid, van de wet verplicht het college op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming te verlenen 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 al minstens 12 maanden zijn hoofdverblijf in de woning heeft en deze tijdelijk gaat verhuren aan een ander voor een periode van maximaal 12 maanden;
- c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Hieronder volgt een toelichting op de drie landelijke uitzonderingsgevallen, waarin verhuur van beschermde woonruimte wel mogelijk is.

Verhuur aan bloed- en aanverwanten

De beschermde 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 ouders nog steeds mogelijk om een woonruimte voor hun kinderen aan te schaffen en deze aan hen te verhuren. Onder eerste of tweede graad bloed- of aanverwantschap wordt verstaan:

- Eerste graad:
 - (adoptie)ouders
 - (adoptie)kinderen
- Tweede graad:
 - grootouders
 - kleinkinderen
 - broers en zussen

De eigenaar-verhuurder moet aantonen dat hij voldoet aan de eisen voor het verkrijgen van een verhuurvergunning opkoopbescherming. Het aantonen van de familierelatie is mogelijk met behulp van uittreksels uit de Basisregistratie Personen.

Kijk hier voor meer informatie: Wat is bloedverwantschap? | Rijksoverheid.nl.

Verhuur van tijdelijke woonruimte

De beschermde woonruimte is ten minste een jaar door de eigenaar (zelf) bewoond en wordt verhuurd met een huurovereenkomst waarmee de beschermde 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 beschermde woonruimte zelf weer opnieuw willen betrekken. De gedachte achter het toestaan van de verhuur van de beschermde 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 beschermde woonruimte gedurende die tijd leeg zou blijven staan.

Toeristische verhuur van de beschermde woonruimte is in de tussenperiode niet toegestaan. 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. Dit om ontduiking van het doel van de opkoopbescherming te voorkomen.

Woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit 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 beschermde 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 beschermde woonruimte. Indien de winkel-, kantoor of bedrijfsruimte en de beschermde woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de beschermde woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal het college de verhuurvergunning opkoopbescherming weigeren.

Artikellid 3 bepaalt dat de verhuurvergunning opkoopbescherming niet overdraagbaar is. Deze vergunning is object- en persoonsgebonden. De vergunning is immers verleend voor een specifieke situatie van een (rechts)persoon. Een voorbeeld: Wanneer een eigenaar 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 woning 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 1.5 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Artikel 1.5 bevat lokale uitzonderingsgevallen. Het college beoordeelt per aanvraag of de verhuurvergunning opkoopbescherming wel of niet wordt verleend. Bij de beoordeling toetst het college aan de voorwaarden uit de verordening en weegt het college het belang van de aanvrager af tegen het algemene belang dat wordt gediend door opkoopbescherming.

Hieronder volgt een toelichting op de lokale uitzonderingsgevallen.

Artikellid 1, onder a, kan zich bijvoorbeeld voordoen in de situatie dat een ontwikkelende partij in opdracht van de gemeente Gorinchem woningen moet aankopen om een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, maar de realisatie van deze ontwikkeling nog enkele jaren in beslag neemt. In dat geval blijft verhuur mogelijk, mits sprake is van een schriftelijke opdracht.

Artikellid 1, onder b, gaat over aankoop van woonruimte door aangewezen zorgaanbieders voor de huisvesting van inwoners die enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van deze zorgaanbieders. Het college betreft bij de beoordeling uitdrukkelijk of deze vorm van huisvesting passend en wenselijk is op die locatie.

Artikellid 1, onder c, kan verhuur van beschermde woonruimte aan samenwonende partners van eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten mogelijk maken. Een notarieel samenlevingscontract is vereist.

Artikellid 1, onder d, spreekt voor zich. Met dit artikellid sluit de opkoopbescherming aan op de ambitie om meer sociale huurwoningen te realiseren in Gorinchem.

Artikellid 1, onder e, geeft uitvoering aan de motie 'Flexibele doorstroming bij stagnatie verkoop'. In deze motie verzoekt de gemeenteraad het college een toetsingskader uit te werken voor woningen die te lang te koop staan als gevolg van opkoopbescherming.

De keuze voor een termijn van zes maanden sluit aan bij de Leegstandswet. In Gorinchem kunnen woningen die langer dan zes maanden leegstaan op basis van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd, mits het college daarvoor een vergunning heeft verleend.

Van de eigenaar wordt verwacht dat hij zich aantoonbaar inspant voor de verkoop. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan inschakelen van een makelaar en het te koop aanbieden van de woning op bekende landelijke websites.

Artikellid 1, onder f, vloeit voort uit de beleidsregels Nadere regels Stimuleringsubsidies winkelgebied Gorinchem 2022. Het doel van deze beleidsregels is het tot stand brengen van een toekomstbestendig centrum van Gorinchem met een compact winkelgebied zonder structurele leegstand en daaromheen een diversiteit aan functies. Eigenaren van een pand binnen het verkleuringsgebied kunnen een transformatiesubsidie ontvangen voor transformatie van een pand met een bestaande detailhandelsfunctie naar een nieuwe functie waaronder wonen. Voor het verhuren van de woonruimte die ontstaat na de transformatie kan het college een ontheffing van het verhuurverbod verlenen.

Artikellid 3 geeft een hardheidsclausule. Een hardheidsclausule is bedoeld voor situaties die de gemeenteraad niet van te voren had kunnen voorzien. Er kunnen zich onvoorziene situaties voordoen waarin handhaven van het verhuurverbod in individuele gevallen zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Een voorbeeld: De situatie waarin de eigenaar van de beschermde woonruimte overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zijzelf de beschermde woonruimte bewonen. Nog een voorbeeld: Het college kan op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen als naar hun oordeel sprake is van een maatschappelijke gewenste vorm van verhuur dat het belang van verhuur voorrang krijgt boven opkoopbescherming, zoals bijvoorbeeld het verhuren van beschermde woonruimte aan statushouders.

De verordening geeft geen overgangstermijn of lange inwerkingtreding. De situatie is denkbaar dat de koop van beschermde woonruimte voor en de inschrijving na de inwerkingtreding ligt. Het toepassen van de hardheidsclausule geeft een oplossing voor deze situatie. Zie een uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 16 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1224.

Bibob-weigering

De Wet Bibob Deze wet geeft het college de bevoegdheid (dus niet de verplichting!) om na de ontvangst van de vergunningsaanvraag voor opkoopbescherming een 'integriteitstoets' (ook wel 'Bibob-toets' genoemd) uit voeren, waarbij kort gezegd met name de strafrechtelijke en fiscale voorgeschiedenis van de vergunningsaanvrager en eventueel zijn compagnons en/of aan hem/haar gelinkte bedrijven worden doorgelicht. Artikel 1.4 en 1.5 maken het mogelijk een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming te weigeren op basis van de Wet Bibob. In dit geval is het doel van de toets is te voorkomen dat met de vergunning voor opkoopbescherming – strafbare feiten en/of specifiek witwassen worden gefaciliteerd.

Als de gemeente concrete aanwijzingen of signalen heeft of krijgt van het Openbaar Ministerie, het RIEC (regionaal expertisecentrum voor onder andere de Wet Bibob en ondermijning), de politie en/of toezichthouders, is de zogenoemde Bibob-weigering ook toe te passen op een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming toepassen. Dit is zo geregeld in artikel 2.1, vierde lid van het beleid Beleidslijn Wet Bibob gemeente Gorinchem 2023.

Is het resultaat van de Bibob-toets dat er een (ernstig) gevaar bestaat voor strafbare feiten en/of witwassen? Dan kan de vergunning wordt geweigerd. Een verleende vergunning kan om die reden worden ingetrokken (zie artikel 6, lid 1).

Artikel 1.6 bevat drie intrekkingen.

Artikellid 1 de zogenoemde bibob-intrekking, biedt de mogelijkheid om een verhuurvergunning opkoopbescherming in te trekken indien blijkt dat er ernstig gevaar bestaat dat deze vergunning mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten de plegen.

Artikellid 2 spreekt voor zich.

Artikellid 3 is bijvoorbeeld van toepassing als eigenaar-verhuurder de beschermde woonruimte in eerste instantie verhuurde aan een familielid en daarna aan een expat. In dat geval is de verhuurvergunning opkoopregeling niet meer geldig (en is er ook sprake van een overtreding van het verhuurverbod opkoopbescherming).

Artikel 1.7 bestuurlijke boete

Artikel 45, lid 1 Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet. De gemeenteraad kiest voor deze lik op stuk benadering vanwege de ernst van de overtreding

Artikel 1.7, lid 1 geeft het college de bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te leggen aan overtreders. De ernst van de overtreding van regels over opkoopbescherming geeft aanleiding om een bestuurlijke boete naast een last onder dwangsom op te leggen. Het college kan hiervan af wijken.

Het opleggen van een bestuurlijke boete aan de eigenaar van de woning kan al direct na de eerste constatering van een onrechtmatige situatie. Het opleggen van een last onder dwangsom komt er kort gezegd op neer dat de eigenaar nog enige tijd krijgt om de illegale situatie te beëindigen en dat, als hij dit niet of niet op tijd doet, dan pas een dwangsom verbeurt. Wellicht is de mogelijkheid aanwezig om de onrechtmatige situatie alsnog legaal te maken, oftewel te 'legaliseren'. In dat geval kan het zijn dat 'concreet zicht op legalisatie' bestaat of relatief eenvoudig kan worden bewerkstelligd. Op deze wijze kan de onrechtmatige situatie mogelijk alsnog worden vergund, en kunnen een bestuurlijke boete en/of last onder dwangsom mogelijk vermeden worden.

Het tweede artikellid geeft het college de bevoegdheid om de hoogte van de op te leggen boete te bepalen tot een maximaal bedrag. Dit bedrag vindt zijn wettelijke grondslag in de wet. Sinds 1 januari 2024 zijn de maxima € 25.750 (voor eerste overtreding) en € 103.000 (bij recidive).

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een andere woning. Als recidivetermijn geldt vier jaar (na de datum van de eerdere overtreding).

Artikel 1.8 Leges

Met deze wijziging van de Legesverordening worden de leges vastgesteld voor de verhuurvergunning opkoopbescherming. Leges worden betaald voor een vergunningaanvraag. Het bedrag van € 577,50 is zo vastgesteld zodat deze kostendekkend is voor de kosten die gemoeid zijn met een vergunningaanvraag. Anders gezegd: de leges dekken de kosten voor het beoordelen van de aanvraag.

Toelichting op Hoofdstuk 2 Urgentieregeling

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid een urgentieverordening op te stellen ook wanneer geen

sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Deze verordening beperkt zich tot een urgentieregeling aangezien in deze gemeente geen sprake is van algemene schaarste aan goedkope woonruimte. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. In de eerste plaats komen woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Urgentieverordening

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit drie onderdelen: urgentiecriteria/categorieën, procedurevoorschriften en de bestuurlijke boete op het verbod om een aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen zonder vergunning.

Urgentiecategorieën

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de wet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en
woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de wet zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeenten hebben ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.

Zie verder de toelichting onder artikel 2.

ARTIKELSGEWIJS

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 2.1. Begripsbepalingen

Het aantal definities in artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid hierbij de wettelijke definitie van vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000. Bemiddeling: houdt in dat de woningzoekende niet zelf zoeken, maar een eenmalig aanbod krijgen van (een van) de corporatie(s) in de gemeente.

Huishoudinkomen: het meerderjarige kind dat een eigen inkomen heeft en niet in belangrijke mate wordt onderhouden door de belanghebbende of de partner (zie artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen) wordt indien zij meeverhuisd met de ouder(s) meegerekend, als zij onderdeel uitmaken van het huishouden en mee willen verhuizen met de aanvrager(s).

Inkomensgrens: Het betreft de inkomensgrens om aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring.

Per 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag geleidelijker afgebouwd en is de situatie verdwenen dat ineens de volledige huurtoeslag wegvalt als gevolg van een beperkte stijging van het inkomen. Dit maakt de grens minder bruikbaar voor de urgentieverordening. In de nieuwe situatie wordt aangesloten bij de inkomensgrens in de Woningwet. Het toewijzingsbeleid van corporaties hangt samen met de Woningwet waardoor dit een voor de hand liggende grens is die door veel gemeenten wordt gehanteerd.

Zoekprofielen: In het zoekprofiel wordt aangegeven voor welke woningen de voorrang geldt. Als er geen zoekprofiel wordt opgenomen in de urgentiebeschikking geldt de voorrang voor alle type woningen.

De onderstaande standaard zoekprofielen worden gehanteerd, maar een op maat gemaakt zoekprofiel is ook mogelijk;

Gelijkvloers: Appartement op de begane grond of bereikbaar per lift. Geen hoge drempels of treden die de toegang belemmeren. Geschikt voor mensen die slecht ter been zijn, maar geen hulpmiddelen nodig hebben.

Rollatortoegankelijk: Er is een brede toegang tot de woning en/of het gebouw, ook de deuropeningen in de woning zijn breed, een eventuele helling is niet steil, de toegangsdeuren gaan automatisch open en er is een ruime lift aanwezig.

Rolstoeltoegankelijk: Geschikt voor mensen met een rolstoel: deuren, gangen en liften zijn zo groot en breed dat u gemakkelijk kan bewegen met een rolstoel. Ook de keuken en badkamer zijn groot genoeg om in te draaien en de douche heeft geen verhoogde instap.

Artikel 2.3. Urgent woningzoekenden

In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet worden bepaald dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In artikel 13 van de wet is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

In het eerste lid wordt artikel 10, tweede lid, van de wet als vereiste gesteld voor de indeling in een urgentiecategorie. In artikel 10, tweede lid, van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000. In de verordening is deze eis als het ware naar voren gehaald en al bij de urgentiebeoordeling opgenomen, teneinde te voorkomen dat een woningzoekende wel een urgentiebeschikking zou kunnen krijgen maar niet de vereiste huisvestingsvergunning.

In artikel 3 zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan. Zie verder de algemene toelichting onder Urgentiecategorieën.

In artikel 3, lid 2 sub g is opgenomen dat: de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen. Een woningzoekende die staat ingeschreven als woningzoekende en het op basis van de inschrijfduur binnen 6 maanden in aanmerking komt voor een passende woning, komt op basis van dit artikel niet in aanmerking voor een urgentie.

Artikel 3.5 lid b is opgenomen dat: het gaat om organisaties, die beschermd wonen, opvang en IB met verblijf aanbieden hier worden bedoeld. Dat zijn in ieder geval: De Hoop, Enver, Antes/Parnassia, Eleos, 's Heerenloo zorggroep, Babyhuis, Miro thuis, Leger des Heils, Jados (IVA), ASVZ, Humanitas, Nitzana Vrouwenopvang, Syndion. Deze lijst kan worden aangepast als aanbieders van beschermd wonen, opvang en IB met verblijf zich vestigen.

Artikel 3.8 Huishoudens die een zeer schaarse woning achterlaten. Hierbij is het aan burgemeester en wethouders om te bepalen welke woningen hiervoor in aanmerking komen. Te denken valt aan: Woningen die door de gemeente middels de Wmo zijn aangepast.

Grootte 5 kamer eengezinswoningen.

Artikel 2.4 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel 2.6 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

De urgentie is bedoeld om een acuut huisvestingsprobleem op te lossen. Daarom is de geldigheid van de urgentie zes maanden. Hierna vervalt de urgentie. De urgentie kan uitsluitend met 6 maanden worden verlengd indien er in die periode geen passend aanbod is geweest.

De grondslag voor intrekken of wijzigen van een indeling in een urgentiecategorie is gelegen in artikel 12, tweede lid, van de wet. Hierbij is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentiecategorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 2.8 Verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 van de wet waarin dwingend is bepaald dat bij een urgentieverordening een huisvestingsvergunningstelsel nodig is. Zie de tekst van artikel 12 van de wet (geparafraseerd): In de verordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan urgent woningzoekenden.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie ook het tweede lid, onderdeel d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen ook mandateren.

Artikel 2.9 Rangorde urgente woningzoekende

In deze bepaling staan voorrangregels voor toewijzing van woonruimte in de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 2.11 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de gemeenteraad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De bestuurlijke boete mag niet hoger worden vastgesteld dan de in de wet voorgeschreven bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 2.12 Hardheidsclausule

De verordening geeft om redenen van eenduidigheid en transparantie regels voor de beoordeling van aanvragen om urgentie. Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerken. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Bijlage lijst aan te leveren documenten per situatie waarin het college een verhuurvergunning opkoopbescherming moet verlenen.

Per situatie staat aangegeven welke documenten aanvrager mee moet sturen. Het is belangrijk dat een aanvraag volledig is. Het college kan een onvolledige aanvraag buiten behandeling stellen, mits de aanvrager de mogelijkheid heeft gekregen om de aanvraag aan te vullen binnen een door het college te stellen termijn (artikel 4:5 van de Awb).

- A. U wilt verhuren aan eerste- of tweedegraads familieleden of aanverwanten:
 - Bewijs van eigendom van de woonruimte (uittreksel Kadaster);
 - Uittreksels van de Basisregistratie Personen waaruit de bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende en de eigenaar blijkt; en,
 - Kopie ondertekend huurcontract.

- B. Verhuur voor maximaal 12 maanden (geen toeristische verhuur)
 - Bewijs van eigendom van de woonruimte (uittreksel Kadaster);
 - Uittreksel van de Basisregistratie Personen waaruit blijkt dat aanvrager zelf tenminste 12 maanden in de woning heeft gewoond; en,
 - Kopie ondertekend huurcontract, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, wordt verhuurd.

- C. Verhuur als onderdeel van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
 - Bewijs van eigendom van de woonruimte (uittreksel Kadaster);
 - Uittreksel van de Basisregistratie Personen van de aanvrager;
 - Kopie ondertekend huurcontract; en,
 - Nadere bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.