

## Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022

### Toelichting

Op 20 januari 2022 heeft de raad in Den Haag de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 gewijzigd (RIS311098) en de bijbehorende Nota Voorraadbeleid Den Haag 2021 vastgesteld (RIS311091) waarin nieuw beleid met bijbehorende wetsartikelen zijn geïntroduceerd in het kader van de opkoopbescherming. In de Nota Voorraadbeleid Den Haag 2021 is opgenomen dat er in bepaalde gevallen waar de opkoopbescherming conflicteert met andere doelstellingen uit vastgesteld woonbeleid, of waarbij de gemeente een wettelijke verplichting heeft om te voorzien in een huisvestingsopgave een ontheffing kan worden verleend. Het opnemen van de mogelijkheid voor een ontheffing wordt noodzakelijk geacht omdat de woningmarkt dermate onder druk staat waardoor er flexibiliteit nodig is, zodat het college in specifieke gevallen ontheffing kan verlenen.

In artikel 5:31 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om een ontheffing op het verbod van artikel 5:27 te verlenen. In deze beleidsregel staan de voorwaarden en voorschriften op basis waarvan een ontheffing kan worden verleend. De ontheffing wordt terughoudend ingezet, zodat de opkoopbescherming maximaal effect heeft.

### Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag,

gelet op:

- de Huisvestingswet 2014;
- de Huisvestingsverordening Den Haag 2019; en
- artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht,

besluit vast te stellen de volgende Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022:

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Paragraaf 1.1 Begrippen

##### Artikel 1.1.1 Begripsomschrijvingen

In aanvulling op artikel 1:1 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 wordt in deze beleidsregel verstaan onder:

college:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag;
doorbraakplan:	plan voor huisvesting zorgdoelgroepen en statushouders als bedoeld in collegebesluit 'Doorbraakplan huisvesting zorgdoelgroepen en statushouders' (RIS310115);
Wooncomplex:	een gebouw met meerdere zelfstandige woonruimten.

#### Paragraaf 1.2 Aanvraag en behandeling gegevens

##### Artikel 1.2.1 Aanvraag ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming

1. De ontheffing op het verbod verhuur opkoopbescherming, als bedoeld in artikel 5:31 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019, wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvrager maakt voor de aanvraag gebruik van het door het college voor deze beleidsregel vastgestelde digitale formulier.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid kan het college ook ambtshalve een ontheffing verlenen en behoeft in dat geval geen aanvraag te worden gedaan.

##### Artikel 1.2.2 Benodigde gegevens en stukken voor de aanvraag

1. De aanvrager van een ontheffing vermeldt bij de aanvraag in ieder geval:
  - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s) van de woonruimte; en
  - b. het adres van de woonruimte waar de aanvraag op toeziet.

2. De aanvraag als bedoeld in artikel 2.4.1 wordt gedaan voordat de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar heeft plaatsgevonden en tevens wordt de aanvraag voorzien van de naam en gegevens van de nieuwe eigenaar(s).

#### **Artikel 1.2.3 Behandeling aanvraag**

1. Het college controleert de gegevens en stukken die de aanvrager bij de ingediende aanvraag heeft aangeleverd en maakt daarbij gebruik van inzage in de Basisregistratie Personen (BRP) en andere relevante gegevens, zoals de geregistreerde gegevens in openbare registers.
2. Het college kan om aanvullende informatie vragen als de geleverde gegevens en stukken niet voldoende zijn om een besluit te nemen op de aanvraag.
3. Het college besluit op de aanvraag en informeert de aanvrager schriftelijk over het besluit.

## **Hoofdstuk 2. Ontheffingen**

### **Paragraaf 2.1 Ontheffing woningcorporaties**

#### **Artikel 2.1.1 Voorwaarden**

Het college kan op aanvraag of ambtshalve voor alle woonruimten in bezit of beheer van een woningcorporatie gelegen in een van de wijken van de gemeente Den Haag een ontheffing verlenen op het verbod van artikel 5:31 Huisvestingsverordening Den Haag 2019, indien de woonruimte waarop de ontheffing ziet is gekocht door een woningcorporatie in het kader van de doelstellingen die met het college zijn afgesproken op grond van artikel 44 van de Woningwet.

#### **Artikel 2.1.2 Voorschriften**

Aan de ontheffing bedoeld in artikel 2.1.1. worden de volgende voorschriften verbonden:

- a. de woonruimte wordt verhuurd in het sociale huursegment, onder de huurprijsgrens;
- b. het aanbieden van de huurwoning vindt plaats volgens de woonruimteverdeling van hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019;
- c. jaarlijks informeert de woningcorporatie op welke woonruimten de ontheffing ziet.

#### **Artikel 2.1.3 Geldigheid**

Het college vermeldt in de ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.1 een geldigheidsduur van de ontheffing en deze wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat de ontheffing komt te vervallen indien voor de desbetreffende woonruimte bij het in gebruik geven van de woonruimte geen huisvestingsvergunning is verleend.

### **Paragraaf 2.2 Ontheffing Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag**

#### **Artikel 2.2.1 Voorwaarden**

Het college kan op aanvraag of ambtshalve voor alle woonruimten in bezit of beheer van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag een ontheffing op het verbod van artikel 5:31 Huisvestingsverordening Den Haag 2019 verlenen, indien de woonruimte waarop de ontheffing toezielt, in het kader van een bestuurlijke opdracht en zonder winstoogmerk is aangekocht.

#### **Artikel 2.2.2 Voorschriften**

Aan de ontheffing bedoeld in artikel 2.2.1. wordt het voorschrift verbonden, dat de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag het college jaarlijks informeert op welke woonruimten de ontheffing ziet.

#### **Artikel 2.2.3 Geldigheid**

Het college vermeldt in de ontheffing als bedoeld in artikel 2.2.1 een geldigheidsduur van de ontheffing en deze wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat de ontheffing komt te vervallen indien voor de desbetreffende woonruimte bij het in gebruik geven van de woonruimte geen huisvestingsvergunning is verleend.

### **Paragraaf 2.3 Ontheffing verhuur Doorbraakplan**

#### **Artikel 2.3.1 Voorwaarden**

Het college kan op aanvraag of ambtshalve een ontheffing op het verbod van artikel 5:31 Huisvestingsverordening Den Haag 2019 verlenen, indien de woonruimte waarop de ontheffing ziet door het college is aangewezen als locatie voor extra huisvesting voor zorgdoelgroepen of statushouders in het kader van het doorbraakplan.

### **Artikel 2.3.2 Voorschriften**

Aan de ontheffing bedoeld in artikel 2.3.1. wordt het voorschrift verbonden, dat de woonruimte wordt verhuurd in het sociale huursegment, onder de huurprijsgrens.

### **Artikel 2.3.3 Aanvullende voorschriften**

Aan de ontheffing op grond van artikel 2.3.1 wordt tevens het voorschrift verbonden dat de woonruimte in gebruik moet worden gegeven aan:

- a. een woningzoekende die klaar is voor zelfstandige bewoning of bewoning met ambulante begeleiding wanneer zij uitstromen uit een in Den Haag gelegen:
  - 1<sup>o</sup> woonvorm gefinancierd vanuit residentiële jeugdhulp;
  - 2<sup>o</sup> gemeentelijk gesubsidieerde of Wet maatschappelijke ondersteuning-Maatwerkarrangementen gefinancierde woonvorm;
  - 3<sup>o</sup> intramurale plek waar de woningzoekende op grond van de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ), Wet langdurige zorg (Wlz) (onder andere Diagnose-Behandelcombinatie) of met indicatie van Indicatiestelling Forensische Zorg verblijft;
- b. cliënten met maatschappelijke binding met Den Haag voorgedragen door (jeugd)reclassering (justitiabelen), om zelfstandig óf met ambulante begeleiding te wonen, óf
- c. statushouders die op grond van en conform een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen.

### **Artikel 2.3.4 Geldigheid**

Het college vermeldt in de ontheffing als bedoeld in artikel 2.3.1 een geldigheidsduur van de ontheffing en deze wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat de ontheffing komt te vervallen indien voor de desbetreffende woonruimte bij het in gebruik geven van de woonruimte geen huisvestingsvergunning is verleend.

## **Paragraaf 2.4 Ontheffing wooncomplex**

### **Artikel 2.4.1 Voorwaarden**

Het college kan voor woonruimten die in eigendom zijn van de bij aanvraag bekendgemaakte eigenaar(s) een ontheffing op het verbod van artikel 5:31 Huisvestingsverordening Den Haag 2019 verlenen, indien woonruimte waarop de aanvraag ziet deel uitmaakt van een cluster van minimaal tien woonruimten in één wooncomplex die door één eigenaar gelijktijdig wordt overgedragen aan één opvolgende eigenaar.

### **Artikel 2.4.2 Geldigheid**

Het college vermeldt in de ontheffing als bedoeld in artikel 2.4.1 een geldigheidsduur van de ontheffing en deze wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat de ontheffing komt te vervallen indien voor de woonruimte die is aangewezen in artikel 2:1 van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 geen huisvestingsvergunning is verleend bij het in gebruik geven.

## **Hoofdstuk 3 Weigeringsgronden**

### **Artikel 3.1 Weigeringsgronden**

Een ontheffing op het verbod van artikel 5:31 Huisvestingsverordening Den Haag 2019 wordt niet verleend, indien:

- a. een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de ontheffing;
- b. er naar het oordeel van het college bij de woonruimte waar de aanvraag op toeziet een actieve overtreding van een verbod in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 wordt vastgesteld.

## **Hoofdstuk 4 Intrekkingsgronden**

### **Artikel 4.1 Intrekkingsgronden**

Het college kan een verleende ontheffing schriftelijk intrekken indien:

- a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs voor diens rekening en risico moet worden gelaten dat deze onjuist of onvolledig waren;
- b. de voorschriften in hoofdstuk 2 niet worden nageleefd, of de geldigheid is komen te vervallen;
- c. een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het gebruik van de verleende ontheffing;
- d. de houder van die ontheffing schriftelijk daartoe verzoekt.

## **Hoofdstuk 5 Inwerkingtreding en citeertitel**

### **Artikel 5.1 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie in het gemeenteblad.

### **Artikel 5.2 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming Den Haag 2022.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 2.1.1**

Woningcorporaties hebben op basis van de Woningwet een wettelijke taak opgedragen gekregen om woningen te verhuren aan huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Woningcorporaties hebben hierbij een bijzondere positie en functie voor de woningmarkt, met name op het gebied van betaalbaarheid en toegankelijkheid. Op grond van dezelfde wet houdt de Autoriteit woningcorporaties toezicht op de corporaties en kan de minister in een uiterst geval de toelating van een corporatie intrekken. Een gemeentelijk verbod zou corporaties belemmeren in het uitoefenen van de opgedragen taak en de bevoegdheid van de minister doorkruisen.

Daarbij hebben corporaties zich reeds aan diverse regels te houden op grond van de Woningwet, waarop ook toezicht wordt gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties.

#### **Artikel 2.2.1**

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag opereert wanneer er een bestuurlijke opdracht ten grondslag ligt en zonder winst oogmerk. De werkzaamheden hebben een sociaal en maatschappelijk karakter waarbij het gemeentelijke belang altijd voorop staat. Het kan bijvoorbeeld gaan om het opkopen van panden i.v.m. buurtontwikkeling of het tegengaan van ondermijning.

#### **Artikel 2.3.1**

In 2021 is ingestemd met het Doorbraakplan (RIS 310115) waarin is opgenomen dat er een extra impuls wordt gegeven aan het huisvesten van zorgdoelgroepen en statushouders. Met dit plan beoogt het college om het totale tekort aan woonplekken voor deze doelgroepen zo veel mogelijk in te lopen. De gemeente heeft een wettelijke taak om deze doelgroepen te huisvesten in het betaalbare segment. Met de huidige grote woningnood zal dit belang moeten worden afgezet tegen het belang van de bescherming van betaalbare koopwoningen.

Naast de wettelijke taak willen we dakloosheid voorkomen en is het uit maatschappelijk en menselijk oogpunt wenselijk dat mensen die zelfstandig kunnen wonen maar momenteel nog in een instelling zitten, verder kunnen met hun leven vanuit een zelfstandige woning. Het verdere afwegingskader met bijbehorende onderbouwing is nader toegelicht in het Doorbraakplan en bijbehorende brieven (RIS3110115 en RIS308570).

Het tekort aan woonplekken voor zorgdoelgroepen en statushouders is enorm, het verwachte tekort voor de komende jaren is 1.000 woonplekken. Deze opgave kunnen we niet uitsluitend in de corporatiesector oplossen, waardoor het noodzakelijk is om ook buiten de corporatiesector in te zetten op de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

#### **Artikel 2.4.1**

Het kan voorkomen dat enkele bestaande huurwoningen, die gelegen zijn in een huurcomplex, meer dan zes maanden leegstaan vanwege bijvoorbeeld grootschalige renovatie, frictieleegstand of verduurzaming van de woning. De nieuwe eigenaar (vaak een rechtspersoon) mag de woonruimten dan niet verhuren volgens de regels van de opkoopbescherming want de woningen worden in die gevallen dan niet tenminste al zes maanden voorafgaand aan overdracht verhuurd.

Echter kan de nieuwe eigenaar, wat veelal een bedrijf is, er moeilijk zelf gaan wonen. Dit kan een onwenselijke situatie creëren, omdat de leegstaande woonruimten onderdeel uitmaken van een wooncomplex met andere huurwoningruimten, waarvan de woonruimten een duidelijke huur-geschiedenis hebben en waarbij de desbetreffende leegstaande woonruimten bedoeld zijn voor de verhuur. Daarnaast zou er onnodige langdurige leegstand ontstaan, terwijl er juist ook behoefte is aan huurwoningen in de stad.

Den Haag, 8 maart 2022

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
Ilma Merx

de burgemeester,  
Jan van Zanen